



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2592-SOT-571

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2592-SOT-571, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 15 de junio de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que ocho personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y construcción (modificación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Oriente 158 número 232, Colonia Moctezuma 2da Sección, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y construcción (modificación) como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones,



todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. -----

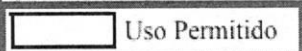
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el programa lo definirá), en donde el uso de suelo para **minisúper** se encuentra **permitido únicamente en planta baja**. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad en Oriente 158. tramo Q- R: De Av. Oceanía a Norte 17 (Eje 1 Norte), la cual le concede la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el programa lo definirá), en donde el uso de suelo para **minisúper** se encuentra **permitido**. -----

Tabla de Usos del Suelo

SIMBOLOGÍA



Uso Permitido



Uso Prohibido

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, Artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos

H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos	AV Áreas Verdes

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2592-SOT-571

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Chedraui Supercito", con giro de minisúper. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como el representante legal de la persona responsable de los hechos denunciados, mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2021, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 05 de noviembre de 2022, realiza diversas manifestaciones sin aportar documentos que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza informar si cuenta con Aviso de funcionamiento el establecimiento denunciado, así como ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento y determinar lo que a derecho corresponda. -----

Al respecto, esa Dirección General informó que en fecha 04 de mayo de 2021, ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento bajo el número de expediente SVR/EX/EM/028/2021, procedimiento administrativo al cual le recayó Resolución Administrativa del 05 de octubre de 2021, en la cual se refiere que cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto con número VCAVAP2021-04-3000322026, para el establecimiento "Supercito Chedraui", asimismo, en dicha resolución se determinó no imponer sanciones, toda vez que cumple con todas las disposiciones y obligaciones que establece la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil, Ley de Protección a la Salud de los No Fumadores y su Reglamento, todos aplicables y vigentes para la Ciudad de México. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que cuenta con el registro del Programa Interno de Protección Civil a la Plataforma Digital del Gobierno de la Ciudad de México, de fecha 24 de mayo de 2021 con vigencia al 24 de mayo de 2023, con número de registro SGIRPC-PIPC-11661-2021.

En conclusión, las actividades de minisúper que ejerce el establecimiento mercantil denominado "Supecito Chedraui" se encuentran permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Venustiano Carranza, aunado a que cuenta con Aviso para su funcionamiento. -----

2. En materia de construcción (modificación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2592-SOT-571

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Chedraui Supercito", sin constatar trabajos de construcción ni trabajadores. -----

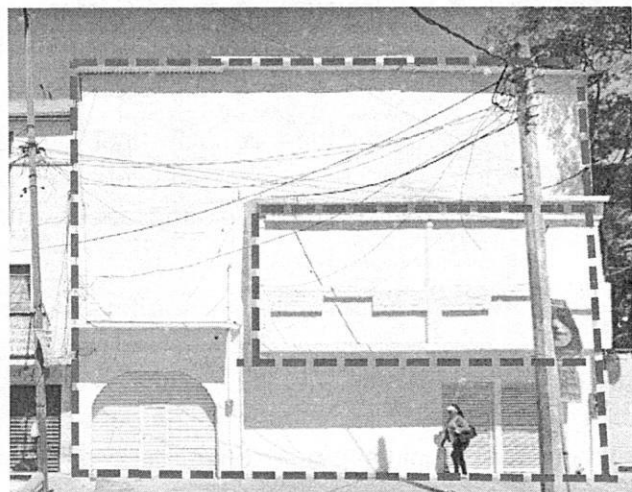
En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como el representante legal de la persona responsable de los hechos denunciados, mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2021, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 05 de noviembre de 2022, realiza diversas manifestaciones sin aportar Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 14 de diciembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de dos años del predio denunciado, se constató que en el año 2021 se realizaron trabajos de modificación al inmueble preexistente consistentes en la abertura y cierre de vanos en la fachada del segundo y tercer nivel, adicionalmente se constató una ampliación horizontal en la parte frontal del inmueble, la cual no se encontraba en el año 2019. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOOGLE MAPS AGOSTO 2019



GOOGLE MAPS ABRIL 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2592-SOT-571



Reconocimiento de hechos 01 de diciembre de 2022

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó mediante oficio número AC/DGODU/DDU/367/2021, de fecha 08 de diciembre de 2021, lo siguiente: -----

"(...) no encontrando Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial en ninguna de sus modalidades que ampare los trabajos en dicho inmueble (...)." -----

Asimismo, esa Dirección General solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación que ampare los trabajos que se realizaron en el inmueble denunciado. Paralelamente, esta Subprocuraduría, solicitó a dicha Dirección General informar si cuenta con procedimiento de verificación en materia de construcción. Al respecto, dicha Unidad Administrativa informó que no cuenta con algún otro procedimiento administrativo diverso al procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil. -----

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en la apertura y cierre de vanos en la fachada del segundo y tercer nivel, adicionalmente se constató una ampliación horizontal en la parte frontal del inmueble, trabajos que requieren de un Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En conclusión, los trabajos de modificación y ampliación que se ejecutaron en el inmueble denunciado no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza ejecutar visita de verificación en materia de construcción y determinar lo que a derecho corresponda. -----



Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Oriente 158 número 232, Colonia Moctezuma II Sección, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le corresponde la **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el programa lo definirá), en donde el uso de suelo para **minisúper** se encuentra **permitido únicamente en planta baja**. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad en Oriente 158. tramo Q- R: De Av. Oceanía a Norte 17 (Eje 1 Norte), la cual le concede la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el programa lo definirá), en donde el uso de suelo para **minisúper** se encuentra **permitido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Chedraui Supercito", con giro de minisúper, no se constataron trabajos de construcción ni trabajadores. -----
3. El establecimiento mercantil denominado "Supecito Chedraui" con giro de minisúper, cuenta con Aviso para su funcionamiento. -----
4. Los trabajos de modificación y ampliación que se ejecutaron en el inmueble investigado incumplen con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza ejecutar visita de verificación en materia de construcción y determinar lo que a derecho corresponda. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2592-SOT-571

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Venustiano Carranza, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/EARG