



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2958-SOT-751, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de mayo de 2022, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil derivado de la operación de un local comercial con giro de bazar en el predio ubicado en Calle Playa Encantada número 20, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como es Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de 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. -----

Por otra parte, los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2958-SOT-751

de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.-----

Por otra parte, el artículo 37 de la Ley de referencia, prevé que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas; deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate y no podrán establecerse giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua.-----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco y al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo de bazar, se encuentra permitido.-----

Adicionalmente, al predio le aplica **"LA NORMA PARTICULAR PARA LAS COLONIAS MILITAR MARTE, REFORMA IZTACCÍHUATL NORTE Y REFORMA IZTACCÍHUATL SUR"**, la cual prevé que los predios con zonificación Habitacional (H) localizados en colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur, se permite únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo.-----

Al respecto, me permito señalar que el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble preexistente de tres niveles de altura, con frentes sobre la Calle Pichilingue y Plaza Encantada, sobre el último se identifica un local comercial en operación con giro de bazar de aproximadamente 8 m²; a decir de quien atiende el establecimiento, el local es parte de su domicilio.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-5771-2022 de fecha 04 de julio de 2022, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran el funcionamiento del local objeto de denuncia.-----

En respuesta, una persona que omitió manifestar su carácter, compareció vía correo electrónico en el expediente que nos ocupa, y manifestó, entre otros aspectos, que las actividades del local con giro de BAZAR se desarrollan en aproximadamente 20.75 m², aunado a que realizó el trámite a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, con el formato EM-03 Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-1400355782, clave de establecimiento IZC2022-09-14NAVBA00355782 de fecha 13 de septiembre de 2022, en apego al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable.-----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5870-2022 de fecha 07 de julio de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en el predio objeto de su denuncia, el uso de suelo para la operación de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2958-SOT-751

bazar se encuentra permitido en el predio investigado, y en su caso, si ha emitido algún Certificado de Uso de Suelo, en el que se acredite su uso, y de ser el caso remitir copia certificada del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión.-----

Al respecto, mediante los oficios con números SEDUVI/DGOU/DG/313/2022 de fecha 19 de julio de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/2388/2022 de fecha 10 de agosto de 2022, el titular de la Dirección de Geomática de la Dirección General del Ordenamiento Urbano y de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría, respectivamente, informaron que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al inmueble de referencia le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Adicionalmente, al predio le aplica "LA NORMA PARTICULAR PARA LAS COLONIAS MILITAR MARTE, REFORMA IZTACCÍHUATL NORTE Y REFORMA IZTACCÍHUATL SUR" como medida para preservar el carácter habitacional de estas colonias, en los predios con zonificación Habitacional (H) localizados en colonias Militar Marte, Reforma Iztaccihuatl Norte y Reforma Iztaccihuatl Sur, se permite únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo; **por lo que el aprovechamiento del uso de suelo para "BAZAR" en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PROHIBIDO.**-----

Asimismo, señalaron que de la búsqueda en sus archivos no se localizó ingreso de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades) que ampare el establecimiento que nos ocupa. -----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5827-2022 de fecha 07 de julio de 2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con permisos y/o autorizaciones para la operación del local investigado, y en su caso, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya atendido el requerimiento de esta Subprocuraduría.-----

En conclusión, del Reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que se constató la operación del local comercial con giro de bazar en el inmueble objeto de investigación; el cual de conformidad con la "LA NORMA PARTICULAR PARA LAS COLONIAS MILITAR MARTE, REFORMA IZTACCÍHUATL NORTE Y REFORMA IZTACCÍHUATL SUR", aplicable al caso particular se encontraría prohibido, al permitirse en esas colonias únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo. -----

No obstante, el particular manifestó que las actividades del local con giro de BAZAR se desarrollan en aproximadamente 20.75 m², y aportó el formato EM-03 Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-1400355782, clave de establecimiento IZC2022-09-14NAVBA00355782 de fecha 13 de septiembre de 2022, en apego al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable; ordenamiento que prevé que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI, **sin que ello implique la modificación del uso del suelo**, el cual deberán ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2958-SOT-751

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar sobre la emisión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-1400355782, clave de establecimiento IZC2022-09-14NAVBA00355782 de fecha 13 de septiembre de 2022, tramitado en apego al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y en su caso instrumentar el procedimiento de verificación respectivo, a fin de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Playa Encantada número 20, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica "LA NORMA PARTICULAR PARA LAS COLONIAS MILITAR MARTE, REFORMA IZTACCÍHUATL NORTE Y REFORMA IZTACCÍHUATL SUR", la cual prevé que en los predios con zonificación Habitacional (H) localizados en colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur, se permiten únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo. -----

2. El particular manifestó que las actividades del local con giro de BAZAR se desarrollan en aproximadamente 20.75 m², y aportó el formato EM-03 Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-1400355782, clave de establecimiento IZC2022-09-14NAVBA00355782 de fecha 13 de septiembre de 2022, en apego al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable; ordenamiento que prevé que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, **sin que ello implique la modificación del uso del suelo**, el cual deberán ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. -----

3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar sobre la emisión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-1400355782, clave de establecimiento IZC2022-09-14NAVBA00355782 de fecha 13 de septiembre de 2022, tramitado en apego al artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y en su caso instrumentar el procedimiento de verificación respectivo, a fin de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2958-SOT-751

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

----- **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 la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede 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/EBP/CRLG

México, D.F., 2021, plaza de la Reforma Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.A. 06700, Ciudad de México.

paot.mx T. 5264 0780 ext 12321

Página 3 de 5