



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **1 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2021-1501-SOT-317, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 31 de marzo de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ocupación de la vía pública, por las actividades de una bodega, en el predio ubicado en Calle Noche Buena, manzana 40, lote 15, Colonia El Rosario, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV, VII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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.-



## 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 (funcionamiento) y ocupación de la vía pública, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México. -----

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

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, se encuentra prohibido.**-----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató un inmueble de tres niveles de altura con fachada blanca, puerta y portón metálicos gris claro, en donde se observaron trabajadores saliendo de dicho predio con cajas y depositándolas en la vía pública para posteriormente subirlas a una camioneta estacionada frente al predio en comento. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2022, recibido en la cuenta institucional [bsanchez@paot.org.mx](mailto:bsanchez@paot.org.mx), de esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble de mérito, manifestó que en el predio objeto de denuncia se ejerce el **uso de compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación**, y proporcionó como medios probatorios, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1064-95, de fecha 15 de marzo de 1995, con número de folio 1013, con uso de suelo acreditado para compra-



venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación en una superficie de 553.80m<sup>2</sup>. -----

- Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 20 de febrero de 2022, con número de folio IZTAVAP2022-02-2100340478, que ampara el giro mercantil de compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación, con denominación comercial "Belleza Ari". -----
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 33645 de fecha de ingreso 26 de junio de 2006, mediante el cual se acredita uso de suelo habitacional en donde el **comercio y servicios básicos sólo se permite en planta baja hasta 40 m<sup>2</sup> por predio**, en una superficie construida de 378 m<sup>2</sup>. -----

Dicho lo anterior, es necesario precisar que la Constancia señalada en los numerales que anteceden, fue emitida antes de la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Iztapalapa, publicado en el la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días 7 y 10 de abril de 1997, en el cual se hace constar que el inmueble objeto de la presente investigación cuenta con uso de suelo acreditado para compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación en una superficie de 553.80m<sup>2</sup>. -----

No obstante lo anterior, la Constancia referida en el párrafo que antecede, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, toda vez que es un requisito para obtener el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que señala que el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México expedirá, entre otros, los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, aunado con el artículo 160 fracción III inciso e numeral 5 del Reglamento de la citada Ley, el cual señala que los interesados en obtener dicho Certificado, para demostrar el origen legítimo del uso de suelo, deberán presentar, entre otros, Constancia de Zonificación expedida de conformidad con los Planes y/o Programas, en el momento de su expedición, donde el uso se encontraba permitido al inicio de operaciones, y de manera obligada el documento oficial con el que fue ejercido el uso del suelo. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-002179-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), así como con el Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, presentado para dicho trámite y, en



caso de no contar con la información, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ocupación de la vía pública por las actividades relacionadas con una bodega en el predio de mérito. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta al oficio en comento.-----

En conclusión, en término de los artículos 31 fracción VII y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México, el establecimiento mercantil objeto de investigación, se encuentra ejerciendo un uso distinto a los permitidos por la zonificación aplicable, lo cual es una franca violación a los citados artículos, en los que se establece que se debe ejercer exclusivamente el giro que en el Certificado se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, así como que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de corroborar el giro ejercido en el inmueble, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación -----

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que el denunciado exhibió Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 20 de febrero de 2022, con número de folio IZTAVAP2022-02-2100340478, que ampara el giro mercantil de compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si el predio ubicado en Calle Noche Buena, manzana 40, lote 15, Colonia El Rosario, Alcaldía Iztapalapa, cuenta con Aviso y/o Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y Certificado de Uso de Suelo presentado para dicho trámite y, en caso de no contar con la información, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por las actividades relacionadas con una bodega en el predio de mérito, así como enviar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

## 2. En materia de ocupación de la vía pública

Al respecto, como se mencionó en el apartado que antecede, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se observaron trabajadores saliendo de dicho predio con cajas y depositándolas en la vía pública para posteriormente subirlas a una camioneta estacionada frente al mismo. -----



En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2022, recibido en la cuenta institucional [bsanchez@paot.org.mx](mailto:bsanchez@paot.org.mx), de esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre otras, manifestó bajo protesta de decir verdad, que no utiliza la vía pública como estacionamiento o para la prestación de sus servicios.-----

En ese sentido, se constató que el uso de vía pública se lleva a cabo para la carga y descarga de cajas y del establecimiento en mención. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 Noche Buena, manzana 40, lote 15, Colonia El Rosario, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura con fachada blanca, puerta y portón metálicos gris claro, en donde se observaron trabajadores saliendo de dicho predio con cajas y depositándolas en la vía pública para posteriormente subirlas a una camioneta estacionada frente al predio en comento. -----
3. La persona que se ostentó como propietario del inmueble de mérito, presentó como medio probatorio Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1064-95, de fecha 15 de marzo de 1995, con número de folio 1013, misma que no es el documento idóneo para acreditar el uso ejercido en el predio de mérito. -----



4. Derivado del análisis de las documentales que obran el expediente, el establecimiento mercantil objeto de investigación, se encuentra ejerciendo un uso distinto a los permitidos por la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de corroborar el giro ejercido en el inmueble, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ocupación de la vía pública, por las actividades relacionadas con una bodega en el predio de mérito, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, así como a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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. -----

ISP/IRAGT/IARV