

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4045-SOT-1083

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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-2022-4045-SOT-1083, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de julio 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil derivado de la operación de un local en Calle Estrella número 13, edificio 8, departamento 301, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4045-SOT-1083

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

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa 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/5/40/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), en donde el uso de suelo para minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, se encuentra permitido en planta baja en un área máxima de 50 m².-----

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, que el local objeto de investigación no ostenta alguna denominación social, y se localiza en un área de cajones de estacionamiento del edificio identificado con el número 8, del predio ubicado en Calle Estrella número 13, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa; aunado a que cuenta con giro de venta de abarrotes y cremería; cuenta con un área aproximada de 8 m².-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-7849-2022 de fecha 30 de agosto 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. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del local investigado, compareció vía correo electrónico en el expediente que nos ocupa, y manifestó, entre otros aspectos, la continuidad de su negocio con giro de venta de abarrotes y cremería, asimismo manifiesta que el local se ubica en área común del edificio condominio 8 y no en su interior 301; no presentó algún documento que ampare el funcionamiento del referido local.-----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7807-2022 de fecha 30 de agosto 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 del local objeto de denuncia, 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/SGD/081/2022 de fecha 07 de septiembre de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/3472/2022 de fecha 07 de octubre de 2022, el titular de la



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4045-SOT-1083

Subdirección de Desarrollo Geomático de la Dirección General del Ordenamiento Urbano y de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría, respectivamente, informaron que al inmueble objeto de investigación le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, del que se desprende que le aplica la zonificación H H/5/40/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), en donde el aprovechamiento del Uso del Suelo para "LOCAL QUE COMERCIALIZA VÍVERES", no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa.-----

Adicionalmente, señaló que le aplica la Norma General de Ordenación 14 "Referente a Usos de suelo dentro de los conjuntos habitacionales", en vivienda plurifamiliar en condominio, se podrá solicitar cambio de uso de suelo cuando se trate de usos de bajo impacto urbano. -----

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-05-300/300-7750-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar su 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. -----

En respuesta a lo anterior, mediante el oficio DGJ/SVR/JUDV/4403/2022 de fecha 28 de diciembre de 2022, el titular de la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Iztapalapa, hizo de conocimiento de esta Subprocuraduría, que la Dirección General Jurídica de esa Demarcación Territorial, emitió la Orden de Visita de Verificación DGJ/SVR/VV/EM/1638/2022, en materia de establecimientos mercantiles, cuya ejecución fue comisionada al Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Gobierno de la Ciudad de México, asignado a la Alcaldía Iztapalapa.-----

Asimismo, señaló que el resultado de la diligencia concluyó en la elaboración de un informe de inejecución en el cual el INVEA asentó que al momento de la visita de verificación no se advirtió actividad alguna en el inmueble de referencia.-----

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 venta de abarrotes y cremería en el área aproximada de 8 m², localizada en los cajones de estacionamiento del edificio identificado con el número 8 del predio ubicado en Calle Estrella número 13, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa; uso de suelo que se encuentra contemplado como permitido, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa. ----

No obstante lo anterior, el establecimiento mercantil objeto de denuncia, no cuenta con aviso y/o permiso que ampare su funcionamiento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de establecimiento mercantil respectivo, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a fin de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4045-SOT-1083

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 Estrella número 13, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación H/5/40/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), en donde el uso de suelo para minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, se encuentra permitido en planta baja en un área máxima de 50 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa. -----
2. Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación 14 "Referente a Usos de suelo dentro de los conjuntos habitacionales", en vivienda plurifamiliar en condominio, se podrá solicitar cambio de uso de suelo cuando se trate de usos de bajo impacto urbano. -----
3. Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la operación del local comercial con giro de venta de abarrotes y cremería en un área aproximada de 8 m², localizada en los cajones de estacionamiento del edificio identificado con el número 8 del predio ubicado en Calle Estrella número 13, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa. -----
4. El establecimiento mercantil objeto de denuncia, no cuenta con aviso y/o permiso que ampare su funcionamiento. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de establecimiento mercantil, en el local objeto de investigación, localizado en los cajones de estacionamiento del edificio identificado con el número 8 del predio ubicado en Calle Estrella número 13, Colonia San Juan Xalpa, Alcaldía Iztapalapa, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, 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. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4045-SOT-1083

----- 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 General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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/CRL/S