



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2123-SOT-468

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 MAY 2022**

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-2021-2123-SOT-468, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de mayo de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de una tortillería, carnicería, estética, venta de alimentos y renta de salón de fiesta en el inmueble ubicado en 1ra Cerrada de Xochitlalli manzana 3 lote 4, Colonia La Palma 2da Sección, Alcaldía Tlalpan; 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 la persona denunciante 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad México, la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de



Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **HR/2/40** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura y 40 % mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para **venta de comestibles** se encuentra **permitido**, **salón de belleza** se encuentra **prohibido** y los usos de suelo para **carnicería, tortillería y salón de fiesta no se encuentran señalados como permitidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles con diversos locales comerciales en planta baja, de los cuales se encontraron en funcionamiento dos establecimientos mercantiles con giro de tortillería y de salón de belleza, este último denominado "D'Soni". -----

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 representante legal, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble ubicado en 1ra Cerrada de Xochitlalli manzana 3 lote 4, Colonia La Palma 2da Sección, Alcaldía Tlalpan. -----

Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 17 de enero de 2022, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y ofreció la siguiente prueba en copia simple: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 29991-151SOAD18, de fecha 25 de mayo de 2108, en el que certifica que al inmueble le aplica la zonificación **HR/2/40** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura y 40 % mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para **venta de comestibles** se encuentra **permitido.** -----

Respecto al uso de suelo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el uso de suelo para carnicería, tortillería y salón de fiesta en cualquier superficie del predio se encuentra prohibido. Asimismo esa Dirección General informó que cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 29991-151SOAD18, en los términos referidos. -----

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espacios Públicos de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informó que el inmueble objeto de análisis cuenta con Avisos ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con número de folio TLAVAP2021-11-0200334151, TLAVAP2022-01-2500338909 y TLAVAP2018-05-2500241528 para los establecimientos mercantiles denominados "Estrellita de Mar", "D'Soni Estética & Spa" y "Kumabala", con giros de salón de fiestas infantiles, estética y sala de belleza y clases de aerobics, respectivamente, sin embargo, los Avisos referidos incumplen lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, toda vez que los giros que se ejercen no son compatibles con los usos de suelo permitidos. -----



En razón de lo anterior, se solicitó a esa Dirección General ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espacios Públicos de esa Dirección General informó que solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía ejecutar visita de verificación correspondiente al inmueble objeto de investigación. -----

En conclusión, los establecimientos mercantiles constatados, con giro de tortillería y salón de belleza incumplen el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, toda vez que los usos de suelo ejercidos se encuentran prohibidos, aunado a que el primero no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) ambos incumplen con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil e imponer las sanciones correspondientes. -----

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 1ra Cerrada de Xochitlalli manzana 3 lote 4, Colonia La Palma 2da Sección, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Andrés Totoltepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación **HR/2/40** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura y 40 % mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para **venta de comestibles** se encuentra **permitido** y los usos de suelo para **salón de belleza, carnicería, tortillería y salón de fiestas** se encuentran **prohibidos**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles con diversos locales comerciales en planta baja, de los cuales se encontraron en funcionamiento dos establecimientos mercantiles con giro de tortillería y de salón de belleza, este último denominado "D'Soni". -----
3. Los establecimientos con giro de salón de belleza, carnicería, tortillería y salón de fiestas no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique el uso de suelo ejercido, las cuales además se encuentran prohibidas, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Los establecimientos denominados "Estrellita de Mar", "D'Soni Estética & Spa" y "Kumabala", con giros de salón de fiestas infantiles, estética y sala de belleza y clases de aerobics, respectivamente, cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), sin embargo, los Avisos referidos incumplen lo



dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, toda vez que los giros que se ejercen no son compatibles con los usos de suelo permitidos. -----

- 5. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil e imponer las sanciones correspondientes. -----

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: -----

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 Alcaldía Tlalpan, 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. -----

JANCMWRB/EARG