



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3603-SOT-772

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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-2020-3603-SOT-772, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de diciembre de 2020, 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 establecimiento mercantil y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida de las Torres número 197, Colonia Ejido de Santa María Azahuacán, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3603-SOT-772

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se denuncian presuntos incumplimientos en materia de establecimiento mercantil y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/50/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 50 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m2 de terreno). Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 6 Sur - Playa Pie de la Cuesta - Cardiólogos - Trabajadores Sociales - Avenida Jalisco - Luis Méndez - Avenida de Las Torres - Narciso Mendoza, tramo E - F de: Avenida Plutarco Elías Calles a: Eje 8 Sur - Calzada Ermita Iztapalapa**, la cual le concede la zonificación **HM/5/40/M** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), zonificaciones en donde el uso de suelo **para temazcal no se encuentra señalado como permitido**. --

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un temazcal en el interior del inmueble. -----

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 poseedor, encargado y/o propietario del inmueble ubicado en Avenida de las Torres número 197, Colonia Ejido de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa. -----

Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 16 de diciembre de 2021, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones sin ofrecer Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo que se ejerce. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los planes y Programas de la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3603-SOT-772

"(...) el aprovechamiento del uso de suelo de **"TEMAZCAL"**, no se encuentra en la tabla de usos del citado programa, no obstante el aprovechamiento de los Usos permitidos son: **"SALA DE MASAJES, SPA, CAMAS DE BRONCEADO Y BAÑO SAUNA"** (...)". -----

Asimismo, informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo con número de folio 10777-151DERA21, de fecha 29 de junio de 2021, en el que certifica que al inmueble le aplica la zonificación **HC/3/50/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 50 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m2 de terreno). Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 6 Sur - Playa Pie de la Cuesta - Cardiólogos - Trabajadores Sociales - Avenida Jalisco - Luis Méndez - Avenida de Las Torres - Narciso Mendoza, tramo E - F de: Avenida Plutarco Elías Calles a: Eje 8 Sur - Calzada Ermita Iztapalapa**, la cual le concede la zonificación **HM/5/40/M** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), zonificaciones en donde el uso de suelo para **baño sauna** se encuentra como **permitido**. -----

A efecto de mejor proveer, se solicitó a esa Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, y determinar lo que a derecho corresponda. --

En conclusión, las actividades que se realizan en el inmueble se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Iztapalapa. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un temazcal en el interior del inmueble, sin embargo, no se constató anuncio o razón social alusivo a un establecimiento. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al poseedor, encargado y/o propietario del inmueble ubicado en Avenida de las Torres número 197, Colonia Ejido de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, quien mediante correo electrónico de fecha 16 de diciembre de 2021, manifestó realizan actividades de carácter cultural, tradicional, artístico y ceremonial sin fines de lucro. -----

Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En ese orden de ideas, el artículo 2 fracción XII de la Ley en comento, establece que para los efectos de esa Ley se entiende por establecimiento mercantil **un local ubicado en un inmueble donde una**



persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. -----

En conclusión, si bien es cierto que se constató el funcionamiento de un temazcal en el interior del inmueble, la naturaleza de esta actividad que se realiza en el inmueble no es mercantil, toda vez que la prestación de este servicio no tiene fin lucrativo, razón por la cual esta actividad no se rige por la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

3. En materia ambiental (emisión de partículas a la atmósfera).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de partículas a la atmósfera. -----

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 Avenida de las Torres número 197, Colonia Ejido de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, le corresponde **HC/3/50/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 50 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m2 de terreno). Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 6 Sur - Playa Pie de la Cuesta - Cardiólogos - Trabajadores Sociales - Avenida Jalisco - Luis Méndez - Avenida de Las Torres - Narciso Mendoza, tramo E - F de: Avenida Plutarco Elías Calles a: Eje 8 Sur - Calzada Ermita Iztapalapa**, la cual le concede la zonificación **HM/5/40/M** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m2 de terreno), zonificaciones en donde el uso de suelo para **baño sauna** se encuentra como **permitido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un temazcal en el interior del inmueble, sin embargo, no se constató anuncio o razón social alusivo a un establecimiento. -----
3. Las actividades de baño sauna se encuentran permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa aunado a que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifica como permitido el uso de suelo ejercido. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, y determinar lo que a derecho corresponda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3603-SOT-772

5. Las actividades que se realizan en el inmueble denunciado, de conformidad con los artículos 1 y 2 fracción XII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, no serán objeto de regulación por esta Ley, al no contar con fines lucrativos. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal a esta Subprocuraduría, no se constató emisión de partículas a la atmósfera. -----

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 Iztapalapa, 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

