



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6669-SOT-1669

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **12 MAY 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-6669-SOT-1669**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de diciembre de 2022, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un restaurante en el predio ubicado en Avenida Javier Rojo Gómez número 2, Colonia San Miguel, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2022.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado Ermita Iztapalapa número 1418 y/o Avenida Javier Rojo Gómez número 2, Colonia San Pablo, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a la autoridad competente 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.

### 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 (legal funcionamiento), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa.

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6669-SOT-1669

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

Previo al análisis de las materias que nos ocupan, referente a la operación de un restaurante en el inmueble investigado, es importante señalar que de la consulta realizada a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que de Agosto de 2019 hasta Julio de 2022, en el predio de mérito se observa un inmueble de dos niveles de altura, con una puerta peatonal al centro y 3 locales en planta baja, con giros de minisúper, zapatería y venta de productos de belleza. -----

Lo anterior se robustece con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en cuya planta baja hay 3 locales comerciales en operación, uno con giro de minisúper, otro con giro de zapatería, y un último con giro de compra-venta de inmuebles; así como un acceso principal, mismo que se encontraba cerrado con candado y a dicho de la persona que atendió la diligencia, sólo accede el dueño del inmueble. Es importante señalar que no se constató la operación de establecimiento alguno con giro de restaurante, ni mobiliario o razón social relacionada con dichas actividades. Ver imágenes siguientes: -----



Fuente: Google Maps (Street View) Julio de 2022



Fuente: Reconocimiento de hechos 04 de abril de 2023

Ahora bien, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, se da cuenta que al inmueble materia de la presente investigación se le asigna la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) adicionalmente le aplica la zonificación **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre) por norma de ordenación por vialidad para Eje 5 Oriente – Av. Javier Rojo Gómez, tramo R-S de: Eje 3 Sur - Ferrocarril de Río Frio a: Eje 8 Sur – Calzada Ermita Iztapalapa, en donde el uso de suelo para **minisúperes, zapaterías y oficinas para venta de bienes raíces y bienes muebles, se encuentra permitido**. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Responsable 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 12 de abril de 2023, recibido en la cuenta institucional [reyes@paot.org.mx](mailto:reyes@paot.org.mx), de esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó como encargada de gestoría del inmueble de mérito, proporcionó como medios probatorios las siguientes documentales: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6669-SOT-1669

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2012-08-09-00059864 de fecha 10 de agosto de 2012 para el establecimiento mercantil denominado "CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V." con giro de **minisúper**. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20231-181RIVA12 de fecha 19 de junio de 2012, en el cual se hace constar la zonificación **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre) por norma de ordenación por vialidad para Eje 5 Oriente – Av. Javier Rojo Gómez, tramo R-S de: Eje 3 Sur - Ferrocarril de Rio Frío a: Eje 8 Sur – Calzada Ermita Iztapalapa, en donde el uso de suelo para **minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar, se encuentra permitido**. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/226/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación adscrita a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que en fecha 21 de marzo de 2023 ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles folio DGJ/SVR/VV/EM/286/2023, misma que fue inejecutada por domicilio incorrecto. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente, se desprende que en el inmueble motivo de denuncia opera el establecimiento mercantil con denominación comercial "OXXO", con giro de **minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar, uso de suelo que se encuentra permitido** en la zonificación aplicable al caso, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, es decir **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre). -----

Aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad y de la visita de verificación realizada por la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, no se constató la operación de un restaurante en el predio ubicado en Ermita Iztapalapa número 1418 y/o Avenida Javier Rojo Gómez número 2, Colonia San Pablo, Alcaldía Iztapalapa; asimismo, la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 Ermita Iztapalapa número 1418 y/o Avenida Javier Rojo Gómez número 2, Colonia San Pablo, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre); así como la zonificación **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% de área libre) por norma de ordenación por vialidad para Eje 5 Oriente – Av. Javier Rojo Gómez, tramo R-S de: Eje 3 Sur - Ferrocarril de Rio Frío a: Eje 8 Sur – Calzada Ermita Iztapalapa, en donde



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6669-SOT-1669

el uso de suelo para **minisúperes, zapaterías y oficinas para venta de bienes raíces y bienes muebles, se encuentra permitido.**

2. De las constancias que obran en el expediente que se actúa, **no se constató la operación de un restaurante** en el predio objeto de la presente investigación, aunado a que la persona denunciante no aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

**TERCERO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

**CUARTO.** - 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IGP/RAGT/IARV