



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 09 JUN 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1889-SOT-478 y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526, PAOT-2020-2216-SOT-544 y PAOT-2020-2217-SOT-545 relacionados con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de agosto de 2020, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de una farmacia en el inmueble ubicado en Calle Villa de Aragón número 54, Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión de fecha 24 de septiembre de 2021.

Con fecha 09 de agosto de 2020, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por la operación de una tienda de abarrotes en el inmueble ubicado en Calle Villa de Aragón número 54, Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Con fecha 10 de agosto de 2020, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de una farmacia en el inmueble ubicado en Calle Villa de Aragón número 54, Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Con fecha 10 de agosto de 2020, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de una tienda de abarrotes en el inmueble ubicado en Calle Villa de Aragón número 54, Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se requirió información a la persona responsable de los hechos denunciados y se les informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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



Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

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 en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), como son como 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 vigente para Gustavo A. Madero, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, 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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, se tiene que al inmueble ubicado en Calle Villa de Aragón número 54, Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para farmacia y/o tienda de abarrotes no se encuentra permitido.-----

Ahora bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, donde en la planta baja se constata la operación de 2 locales comerciales en los cuales operan una farmacia y en el otro una tienda de abarrotes, ambos con razón social "Los Arcos de Villa", no se observó obstrucción de la vía pública, ni disposición inadecuada de residuos sólidos. -----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes que acrediten las actividades que se realizan en el sitio. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, en fechas 10 y 16 de noviembre de 2021, ingreso escritos en los cuales ofreció como medios probatorios para acreditar el funcionamiento de los establecimientos mercantiles con giros de farmacia y tienda de abarrotes las siguientes documentales: -----

FARMACIA	TIENDA DE ABARROTES
<ul style="list-style-type: none">Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020.Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 62951-151MIMA19D de fecha 21 de noviembre de 2019.Constancia de Número Oficial folio CONSALINU 1316-08-12 con fecha de expedición 24 de agosto de 2012.Escritura Pública pasada ante la Fe del Notario Público 71 de la Ciudad de México de fecha 23 de julio de 2013, por medio de la cual se hizo constar la compraventa del inmueble investigado.	<ul style="list-style-type: none">Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio GAMAVAP2013-10-10-00094482 de fecha 10 de octubre de 2013.Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 62951-151MIMA19D de fecha 21 de noviembre de 2019.Constancia de Número Oficial folio CONSALINU 1316-08-12 con fecha de expedición 24 de agosto de 2012.Escritura Pública pasada ante la Fe del Notario Público 71 de la Ciudad de México de fecha 23 de julio de 2013, por medio de la cual se hizo constar la compraventa del inmueble investigado.

Ahora bien, del análisis de las documentales antes referidas se desprende en primer lugar que **la persona que presentó las mismas, es propietario del inmueble de mérito**, así mismo se desprende que **el predio que nos ocupa cuenta con una superficie total de 149.20 m²**. Adicionalmente, se desprende que la misma persona tramitó; el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio **GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020**, para el funcionamiento de **una farmacia en una superficie de 27**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

m², documento que fue tramitado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; así como el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio GAMAVAP2013-10-10-00094482 de fecha 10 de octubre de 2013, para el funcionamiento de una tienda de abarrotes en una superficie de 50 m², documento que fue tramitado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Previo al análisis de la información antes mencionada, resulta necesario enunciar el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, que a la letra señala: -----

*"(...) Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, **que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35**, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.*

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate (...)." -----

Énfasis añadido.

De la lectura del artículo anterior, se hace referencia que en una vivienda **se podrá instalar un establecimiento mercantil, distinto a lo establecido en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la misma Ley de Establecimientos**, por lo que para efectos de mejor comprensión resulta necesario citar dicho dispositivo legal, el cual establece: -----

*"(...) Artículo 35.- **Se consideran de Bajo Impacto los establecimientos** en que se proporcionen los siguientes servicios:*

I. De hospedaje prestados por hospitales, clínicas médicas, asilos, conventos, internados y seminarios;

II. De educación de carácter privado en los niveles preescolar, jardín de niños, básica, bachillerato, técnica y superior;

III. De reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores; (...)

V. De estacionamiento público;

VI. Alquiler de mesas de billar o líneas para boliche; (...)

VII. Baños Públicos, masajes y gimnasios; (...)

X. De lavandería y tintorería;

XI. Salones de fiestas infantiles; (...)." -----

Énfasis añadido.



Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

De una interpretación sistemática se colige que de ambos dispositivos legales, se prevén reglas específicas para su aplicación, las cuales son las siguientes: -----

- a) **Se podrá destinar una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.** -----
- b) **El establecimiento mercantil de bajo impacto, instalado en la fracción que corresponda al 20% de la vivienda, solo podrá ser aquel, que no esté considerado en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sin que esto implique un cambio de uso de suelo.** -----
- c) **Los establecimientos mercantiles que cumplan con las anteriores reglas, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda.** -----

En el caso particular, de acuerdo con las documentales presentadas por el propietario del inmueble, se actualizan incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles y desarrollo urbano (uso de suelo), por las siguientes razones, en primer lugar, **opera en el inmueble una tienda de abarrotes denominada "Los Arcos de Villa", en una superficie de 50 m² establecimiento de bajo impacto, mismo que cuenta Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio GAMAVAP2013-10-10-00094482 de fecha 10 de octubre de 2013, así como la farmacia con razón social "Los Arcos de Villa", en una superficie en 27 m² que cuenta con el Aviso de Funcionamiento GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020, lo que sumaría un total de 77 m², para la operación de ambos establecimientos mercantiles.** -----

No obstante el único establecimiento mercantil de bajo impacto, que podría operar sería la tienda de abarrotes, pues es un establecimiento distinto a los establecidos en la fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sin embargo, tomando en consideración que no se conoce la superficie total de la vivienda que existe en el predio investigado, se tomara en cuenta la superficie máxima de construcción establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 62951-151MIMA19D de fecha 21 de noviembre de 2019, la cual corresponde a 308.70 m² y el 20 % de dicha superficie corresponde a 61.74 m², que podría destinarse para el funcionamiento de un establecimiento mercantil, sin embargo como ha sido evidenciado la superficie de ambos establecimientos sumaría un total de 77 m², lo cual excede lo permitido por la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por lo que, **al no estar contemplados el giro de farmacia, no podría ser sujeto de aplicación de supuesto establecidos en el artículo 37 de la multitudinaria Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y al superar la superficie permitida para la ocupación de un establecimiento mercantil de bajo impacto (en este caso dos), del mismo dispositivo legal, se colige que los Avisos para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folios GAMAVAP2013-10-10-00094482 de fecha 10 de octubre de 2013 y GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020, se emitieron mediando error y en contravención a la Ley de la materia.** -----

En conclusión, de acuerdo con los argumentos vertidos en los párrafos que anteceden el los **Avisos para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folios GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020, para la operación de la farmacia con razón social "Los Arcos de Villa" en una superficie de 27 m² y el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto folio GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020, para el funcionamiento de una tienda de abarrotes con razón social "Los Arcos de Villa" en una superficie de 50 m², no se adecuan a las requerimientos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, por lo que a**



Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

contario sensu, de lo establecido en el mismo dispositivo, se entiende que el inmueble de mérito en el que originalmente no se permiten dichas actividades de conformidad con la zonificación aplicable al mismo es decir H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, dejar sin efectos los mencionados Avisos toda vez que no se ajustan a lo establecido en el Artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles a efecto de que se cumpla el artículo 39 de la Ley antes señalada. -----

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. De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, se tiene que al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para farmacia y/o tienda de abarrotes no se encuentra permitido. -----
2. En el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, donde en la planta baja se constata la operación de 2 locales comerciales, en uno opera una farmacia y en el otro una tienda de abarrotes, ambos con razón social "Los Arcos de Villa", no se observó obstrucción de la vía pública ni disposición inadecuada de residuos sólidos. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, dejar sin efectos los Avisos para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto, folios GAMAVAP2013-10-10-00094482 de fecha 10 de octubre de 2013 para el funcionamiento de una tienda de abarrotes y GAMAVAP2020-02-1700295007 de fecha 14 de febrero de 2020, para el funcionamiento de una farmacia, por no cumplir con los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México en particular por exceder el 20% de ocupación de la superficie del inmueble, así como ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles a efecto de que se cumpla el artículo 39 de la Ley señalada antes, así como el uso de suelo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1889-SOT-478
y acumulados PAOT-2020-2149-SOT-526
PAOT-2020-2216-SOT-544
PAOT-2020-2217-SOT-545

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ICP/RAGT/GCER