



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4180-SOT-889

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-4180-SOT-889, relacionado con la denuncia ciudadana tramitada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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, ejerciendo 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 por la operación del establecimiento mercantil denominado "REDPACK" que opera en el predio ubicado en calle Iguala número 02, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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 90 de su Reglamento. -----

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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos



Expediente: PAOT-2020-4180-SOT-889

Mercantiles y su reglamento. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m2 del terreno), donde el uso de suelo para mensajería y paquetería, se encuentran prohibidos en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Es de referir que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en planta baja es ocupado por 3 establecimientos. Dicho inmueble cuenta con dos frentes, sobre el frente en la calle Bajío se encuentra el establecimiento denominado "RED PACK" con giro de mensajería y paquetería, que se encontraba operando al momento de la diligencia.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 18 de noviembre de 2021, una persona quien omitió manifestar su personalidad, realizó diversas manifestaciones y aportó en formato digital las siguientes documentales relacionadas con el establecimiento denunciado: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4180-SOT-889

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio CUAVAP2021-11-1800335201 de fecha 18 de noviembre de 2021 para el giro de mensajería y paquetería. -----
2. Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio BAPE2486609 de fecha 16 de junio de 2009 donde se certifica el uso de suelo para cuatro locales comerciales, en una superficie total ocupada de 115.92 m2.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-3153-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de mensajería ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía a efecto de realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/137/2021 de fecha 29 de octubre de 2021, la Unidad Departamental de Giros Mercantiles adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no se advirtió antecedente, del establecimiento mercantil con giro de mensajería en el predio objeto de investigación. -----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2240-2022 de fecha 23 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos de fecha de ingreso 21 de mayo de 2009, así como informar, si el mismo contempla el uso de suelo mensajería para el predio objeto de investigación. -----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/1038/2022 de fecha 07 de abril de 2022, informó que para el inmueble objeto de investigación, localizó Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso BAPE22486609 de fecha de expedición 16 de junio de 2009, el cual proporcionó en copia certificada, donde se convalida derechos legítimamente adquiridos para cuatro locales comerciales en una superficie de 115.92 m2, asimismo informó que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en comento no acredita los Usos de Suelo de Mensajería. -----

Esta Subprocuraduría con la finalidad de acreditar el uso de suelo y los metros cuadrados de operación del establecimiento mercantil objeto de investigación, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso, entre ellas, a la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; la cual mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DGSU-DAP-10753/DGSU/2022 de fecha 22 de abril de 2022, informó que el predio se encuentra registrado desde el 26 de mayo de 1994 y el uso de la toma registrada es mixto, con cinco locales y dos viviendas, con el giro de **servicio de salones de belleza y peluquerías**. -----

Asimismo, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México; mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/03498/2022 de fecha 11



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4180-SOT-889

de abril de 2022 informó que de la consulta al Padrón Fiscal del Sistema Integral del Impuesto Predial, se tiene que el uso del inmueble es **habitacional** en una superficie de construcción de 281 m2. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de mensajería, no está contemplado en el uso permitido en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso BAPE22486609 de fecha de expedición 16 de junio de 2009 y no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo, toda vez que el establecimiento de referencia no cuenta con Certificado que acredite la actividad ejercida ni Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con el cual acredite su legal funcionamiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 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 Iguala número 2, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m2 del terreno), donde el uso de suelo para restaurante, se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio BAPE2486609 donde se certifica el uso de suelo para cuatro locales comerciales. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en planta baja es ocupado por 3 establecimientos. Dicho inmueble cuenta con dos frentes, sobre el frente en la calle Bajío se encuentra el establecimiento denominado "RED PACK" con giro de mensajería y paquetería, que se encontraba operando al momento de la diligencia.-----
3. El establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de mensajería, no está contemplado en el uso permitido en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio de ingreso BAPE22486609 de fecha de expedición 16 de junio de 2009 y no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4180-SOT-889

4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo, toda vez que el establecimiento de referencia no cuenta con Certificado que acredite la actividad ejercida ni Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con el cual acredite su legal funcionamiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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/RCV