



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5521-SOT-1403

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 JUN 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5521-SOT-1403, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 28 de septiembre de 2022, 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, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Bolívar número 341, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de octubre de 2022.

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 sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VIII y IX 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 lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc así como la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles para 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5521-SOT-1403

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original del Aviso, el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y ser compatible con el uso de suelo permitido, así como ejercer exclusivamente el giro que en el mismo (aviso) se manifieste.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Bolívar número 341, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.00 m² de terreno), donde el uso de suelo alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos aparece señalado como prohibido, tal y como se observa en la siguiente tabla:

SÍMBOLOGÍA							
		Uso Permitido					
		Uso Prohibido					
Notas							
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.		H Habitacional					
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IVº de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.		HO Habitacional con Oficinas					
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.		HC Habitacional con Comercio en P. B.					
		HM Habitacional Mixto					
		CB Centro de Barrio					
		E Equipamiento					
		EA Espacios Abiertos					
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO							
Servicios es, financieros, de transporte y telecomunicaciones		Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio.				
			Montepies, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.				
			Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer.				
		Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.				
			Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.				
			Terminales y estaciones de autotransporte urbano y ferroviario, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (mártires), estaciones de				

Fuente: Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5521-SOT-1403

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se hizo constar que se observa un inmueble de 2 niveles, en planta baja cuenta con dos locales comerciales, uno con giro de dulcería y otro con giro de bodega, lo anterior es así ya que se observó una cortina abierta a la mitad y se observa guardado un carrito metálico cubierto con una lona. -----

Por lo anterior, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado para otorgar la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho procedan y presenten las documentales con las que acrediten el uso de suelo ejercido, se emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, una persona quien omitió señalar la calidad con la que se ostenta, mediante correos electrónicos de fechas 05 y 09 de diciembre de 2022, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: “(...) si bien no contaba con los documentos solicitados, inicié su trámite lo antes posible, en este sentido, comparto con usted foto del comprobante de que el uso de suelo está en trámite (...)”, y aportó como pruebas, copia simple de lo siguiente: -----

1. Comprobante ciudadano del trámite de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 35476-151WAES22, con sello de recibido ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha 05 de diciembre de 2022. -----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP2022-12-0900364424, de fecha 08 de diciembre de 2022, para el establecimiento mercantil denominado “WANGS”, con giro de “Venta de artículos manufacturados-Venta de ropa, bisutería, artículos manufacturados, en una superficie de 57 m². -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficios número PAOT-05-300/300-1712-2023 y PAOT-05-300/300-1565-2024, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIG-SEDUVI), por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la expedición de algún certificado para dicho predio que certifique como permitido el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5521-SOT-1403

En materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficios número AC/DGG/DG/058/2023 y AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/035/2024, informó que de una búsqueda en sus archivos así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no cuenta con antecedente alguno para el predio denunciado.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/890/2023, informó que en fecha 03 de julio de 2023, ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el predio denunciado, procedimiento que se encuentra en sustanciación.

En conclusión, el uso de suelo de bodega que se ejerce en el predio denunciado se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo; adicionalmente, no cuenta con Aviso de funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de establecimientos Mercantiles (SIAPEM), por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México así como 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de establecimiento mercantil instaurado para el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda; así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y determinar lo que conforme a derecho proceda.

Cabe señalar que el 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, 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 Calle Bolívar número 341, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda por cada 33.00 m² de terreno), donde el uso de suelo alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos aparece señalado como prohibido.
2. Durante los reconocimientos de hechos, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se hizo constar que se observa un inmueble de 2 niveles, en planta baja cuenta con dos locales



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5521-SOT-1403

comerciales, uno con giro de dulcería y otro con giro de bodega, lo anterior es así ya que se observó una cortina abierta la mitad y se observa guardado un carrito metálico cubierto con una lona.-----

3. el uso de suelo de bodega que se ejerce en el predio denunciado se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo; adicionalmente, no cuenta con Aviso de funcionamiento ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de establecimientos Mercantiles (SIAPEM), por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México así como 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de establecimiento mercantil instaurado para el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda; así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y determinar lo que conforme a derecho proceda.-----

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 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 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/WPB/PRVE

