



Expediente: PAOT-2019-3413-SOT-1322

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 DIC 2019

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-2019-3413-SOT-1322**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de agosto de 2019, 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, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, en el predio ubicado en Avenida de la Turba número 595, edificio 4F departamento 101, Unidad Habitacional Villa de los Trabajadores de Departamento del Distrito Federal, colonia Villa Centroamericana II o San Nicolás Tolentino o Villa de los Trabajadores de Departamento del Distrito Federal, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitud de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII y IX 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la consulta realizada al Plano de Colonias, los hechos denunciados se presentan en Avenida la Turba número 595, edificio 4F **departamento 104, colonia Villa Centro Americana**, Alcaldía Tláhuac.

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: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac.

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



Expediente: PAOT-2019-3413-SOT-1322

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**.

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), se desprende que al predio ubicado en Avenida la Turba número 595, edificio 4F **departamento 104, colonia Villa Centro Americana**, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación **HR/4/50** (Habitacional Rural, 4 niveles máximos de altura, 50% mínimo de aire libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tláhuac, donde el uso de suelo para cultivo de hortalizas se encuentra permitido.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados levantando la respectiva acta circunstanciada, diligencia durante la cual se observó un área en la que existe un cultivo de diversos vegetales, no se observan señalamientos o indicios que indiquen la venta de estos. Durante la diligencia, quien se ostentó como el ocupante del departamento que cultiva vegetales; para consumo personal únicamente.



Expediente: PAOT-2019-3413-SOT-1322

En este sentido, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta entidad notificó el oficio dirigido propietario, poseedor y/o encargado del predio, a efecto de que proporcionara mayores elementos que determinaran incumplimiento a la normatividad ambiental y urbana.

Al respecto, mediante escrito de fecha 04 de octubre de 2019, recibido en esta subprocuraduría el día 09 del mismo mes y año, una persona quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, manifestó no contar con la documentación solicitada debido a que no cuenta con un establecimiento mercantil, solo cuenta con un cultivo de hortalizas para autoconsumo.

En conclusión, las actividades de cultivo de hortalizas se encuentran permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac.

2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, 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 este sentido, la fracción XII del artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, define como establecimiento mercantil al 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.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas, diligencias durante las cuales no se constató la actividad de compra venta ni denominación que hicieran alusión al funcionamiento de algún establecimiento mercantil.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer respecto al cumplimiento normativo, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac informar si para el inmueble denunciado cuenta con Aviso de funcionamiento de establecimiento mercantil, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el inmueble denunciado. No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, toda vez que se constató el cultivo de hortalizas, se le solicitó a la alcaldía Tláhuac instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil.

Corresponde a la Alcaldía Tláhuac instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como determinar lo que conforme a derecho proceda.

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



Expediente: PAOT-2019-3413-SOT-1322

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 la Turba número 595, edificio 4F **departamento 104, colonia Villa Centro Americana**, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación HR/4/50 (Habitacional Rural, 4 niveles máximos de altura, 50% mínimo de aire libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tláhuac, donde el uso de suelo para cultivo de hortalizas se encuentra permitido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el cultivo de diversos vegetales, no se observan señalamientos o indicios que indiquen la venta de estos o el funcionamiento de algún establecimiento mercantil. -----
3. Corresponde a la Alcaldía Tláhuac instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho corresponde.-----

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 Tláhuac, 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.-----

JANC/WPB/JBL