



RECOMENDACIÓN 002 /2022

VIOLACIÓN A USO DE SUELO EN EL PREDIO
UBICADO EN CALLE PLAYA ROQUETA NÚMERO
85, COLONIA MILITAR MARTE, ALCALDÍA
IZTACALCO.

Ciudad de México, a 26 de julio de 2022

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

ALCALDÍA IZTACALCO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

PRESENTE

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1 y 4 párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 4, apartado A, numerales 3 y 5; 12, y 16, apartado C, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 2, 3 fracciones III y XII, 11 fracción II, 14, 44 fracción I, 45, 52 y 54 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; artículos 6 fracción V, 11 y 82 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal; artículos 2, 3 fracciones IX y XI, 5 fracción XIII, 6 fracción II, 10 fracción V, 15 BIS 4 fracción XI, 15 BIS 5 fracción XII, 17, 21 BIS 1, 30 BIS 1, 30 BIS 2, 31, 33, 33 BIS, 34, 34 BIS 2, 34 BIS 3 y 35 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y artículos 1, 50 fracción I, 96, 134, 135, 136 y 139 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; habiendo constatado la existencia de hechos que contravienen la legislación ambiental y del ordenamiento territorial, que constituyen violaciones al derecho de los habitantes de la Ciudad de México a disfrutar de un territorio ordenado y un ambiente sano para su desarrollo y bienestar, emite la presente Recomendación al tenor de las siguientes:

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

I.1 El primer párrafo del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé que "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece".

I.2 El párrafo quinto del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos consagra que "Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado



garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley”.

I.3 Que del análisis al artículo 4, apartado A, numerales 3 y 5, de la Constitución Política de la Ciudad de México, se advierte que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos así como prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos.

I.4 De conformidad con el artículo 7 apartado A numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México, toda persona tiene derecho a una buena administración pública, de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación.

I.5 Por su parte, el artículo 12, numeral 1 de la Constitución local, prevé que la Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente; asimismo en su numeral 2 se dispone que el derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

I.6 El artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México refiere que se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos; asimismo el apartado C, numeral 1 del citado artículo señala entre otras cosas, que el Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad.

I.7 El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, prevé que las disposiciones en esa materia son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal (hoy 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 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

I.8 De conformidad con el artículo 2º de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Entidad tiene por objeto defender los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado, y la utilización racional del territorio y los recursos naturales, para su desarrollo, salud y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; así como la protección, preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico en la Ciudad de México.

I.9 Que la violación reiterada a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México y en el caso particular, la violación al uso de suelo, por la naturaleza colectiva de los bienes y servicios ambientales y urbanos que se ven afectados, constituye un perjuicio para todos los habitantes en la Ciudad de México, por lo que debemos asumir como autoridades locales competentes, la responsabilidad de avanzar hacia la efectiva aplicación de la Ley.



I.10 De conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal publicada el 26 de enero de 2010, (normatividad aplicable al momento de desarrollar la investigación) dicho Instituto es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el cual tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia.

I.11 Que la fracción VIII del artículo 32 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México establece, como atribución exclusiva de las personas titulares de las Alcaldías, en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos lo relativo a vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamientos, protección de no fumadores, y desarrollo urbano.

I.12 Esta Procuraduría en ejercicio de las atribuciones que le confiere su Ley Orgánica y Reglamento, llevó a cabo el procedimiento administrativo de investigación relacionado con las presuntas contravenciones principalmente en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de un establecimiento mercantil en el predio ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco; motivo por el cual respetuosamente le dirijo la presente recomendación, al tenor de los siguientes:

II. ANTECEDENTES Y HECHOS

Esta Procuraduría recibió una denuncia ciudadana en el año 2016, por una posible transgresión a las disposiciones jurídicas en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (derribo de arbolado y construcción (remodelación) y desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de la operación de un local con giro de ventas de autopartes, procedimiento administrativo de investigación que concluyó con una Resolución Administrativa en la que se determinaron incumplimientos a dichas materias, conforme a lo siguiente:

II.1 Con fecha 29 de febrero de 2016, esta Procuraduría, tuvo por recibida la denuncia ciudadana por presuntos incumplimientos, principalmente en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), derivado de las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco (hoy Alcaldía Iztacalco), la cual quedó registrada en el expediente PAOT-2016-535-SOT-194.

II.2 Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, dentro de las actuaciones que constan en el expediente PAOT-2016-535-SOT-194, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de refaccionaria denominado "TERA REFACCIONES", en un inmueble con características físicas de reciente remodelación.

II.3 En fecha 15 de abril de 2016, esta Procuraduría, emitió la Opinión Técnica folio PAOT-2016-340-DEDPOT-206, con el objetivo de determinar la zonificación del predio localizado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco (hoy Alcaldía Iztacalco), así como las restricciones y el uso del suelo enunciadas dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, en el que se determinó lo siguiente:



"(...) Para el predio localizado en calle Playa Roqueta número 85, colonia Militar Marte, delegación Iztacalco, se concluye lo siguiente:

- *Antes del mes de enero del 2016, el predio contaba con características arquitectónicas de casa habitación, posteriormente, se realizó la modificación estructural del inmueble, mediante el desplante de una nueva sección en el área libre, y de una losa que abarca todo el frente del predio, incluida sección que ocupaba el garaje del inmueble, se cambió el zaguán de acceso vehicular; se abrieron vanos para la colocación de cortinas de acero, y una puerta para acceso peatonal en el costado oriente, todo esto, para la creación de un local comercial de aproximadamente 20 m², donde actualmente opera una refaccionaria.*
- *Del análisis del plano de divulgación del PDDU-Iztacalco; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio, es **H/3/20/B** (Habitacional, **3 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre y densidad baja, una vivienda cada 100 m² de terreno)*
- *Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: **H/3/20/B** (Habitacional, **3 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre y densidad baja, una vivienda cada 100m² de terreno)*
- *Por otro lado de la consulta a la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 26 de septiembre de 2008, **el uso de suelo para refaccionarias y accesorios con instalación se encuentra prohibido en la zonificación habitacional.***
- *De acuerdo a la Norma Particular para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccihuatl Norte y Reforma Iztaccihuatl Sur, únicamente se permiten los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar.*
- *Del reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento con giro mercantil de refaccionaria denominada 'Tera Refaccionaria'*
- *Se desprende que el establecimiento mercantil no se apega al uso de suelo que establece el programa Delegacional referido (...)"*

II.4 Adicionalmente, en fecha 25 de abril de 2016, esta Procuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2016-366-DEDPOT-222, con el objetivo de identificar las condiciones del inmueble ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco (hoy Alcaldía Iztacalco), durante el periodo comprendido entre los años 1994 y 2016 mediante fotografías Street View de Google Earth, en el que se concluyó lo siguiente:

"(...) En relación al predio ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, se concluye lo siguiente:



1. *El inmueble objeto del presente dictamen, cuenta con zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² del predio).*
2. *Durante el periodo de tiempo comprendido entre 2008 a enero de 2016, el inmueble mantuvo las mismas características arquitectónicas y estructurales y el uso de vivienda.*
3. *En enero de 2016, se empezó a modificar la estructura del inmueble de mérito, pero parecía mantener el uso de vivienda (...)*

II.5 Con fecha 29 de julio de 2016, se concluyó el procedimiento administrativo de investigación recaído en el expediente PAOT-2016-535-SOT-194, a través de la Resolución Administrativa correspondiente, en el que del análisis técnico y jurídico se determinaron los siguientes resultados:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. *Al inmueble ubicado en calle Roqueta, número 85, colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área verde, densidad Baja: una vivienda cada 100m² de terreno), donde el uso de suelo para refaccionaria y accesorios con instalación se encuentra prohibido.-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, ni Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para las actividades comerciales que se realizan en el citado inmueble.-----*
2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de refaccionaria denominado 'Tera Refacciones', el cual opera en un inmueble con características físicas de reciente remodelación.-----*
3. *El inmueble objeto de investigación cuenta con historial catastral desde el año 1988, únicamente para uso habitacional, por lo que no acredita su funcionamiento como refaccionaria (giro comercial) desde el año 1994.-----*
4. *El propietario del inmueble pretende acreditar el funcionamiento del establecimiento de referencia, mediante 'FORMATO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, ASÍ COMO DE USOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES, RELACIONADAS CON LOS MISMOS' folio 351-RLUE, del 15 de agosto de 1994; documento que de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, no es el idóneo, debido a que el establecimiento es de reciente apertura.-----*
5. *Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento*



con número INVEADF/OV/DUYUS/591/2016, imponer las sanciones aplicables y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

6. Los trabajos de construcción (remodelación y ampliación) **no contaron con Registro de Manifestación de Construcción**, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones, para la Ciudad de México.-----
7. El establecimiento mercantil de referencia incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que en él se ejerce una actividad mercantil que no es compatible con el uso de suelo permitido, por el Programa de referencia.-----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y de Protección Civil de la Delegación Iztacalco, sustanciar los procedimientos solicitados en materia de construcción y en establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables y enviar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación (...).-----

II.6 Derivado de las actuaciones en seguimiento a la Resolución citada, con fecha 31 de enero de 2017, se recibió en la oficialía de partes de esta Procuraduría el oficio INVEADF/CJSL/DCEI/0166/2017, signado por el entonces Titular de la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México), a través del cual manifestó sobre el procedimiento administrativo con número INVEADF/OV/DUYUS/591/2016 los siguientes argumentos:

"(...) Al respecto y en atención a su solicitud, le comunico que el procedimiento administrativo número **INVEADF/OV/DUYUS/591/2016**, seguido al inmueble ubicado en calle Playa Roqueta, número 85, colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, se encuentra en la fase procesal señalada en la fracción V del artículo 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que este Descentralizado ha emitido Resolución Administrativa de fecha **11 de mayo de 2016**, en el que se resolvió imponer al titular del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la visita de verificación, asimismo se **CONMINA** para que a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación de la presente resolución administrativa, respete los usos de suelo permitidos para el establecimiento visitado, en términos de la zonificación aplicable prevista en el '**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTACALCO**' publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008 (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y se abstenga de realizar las actividades de '**VENTA DE REFACCIONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES**'; mismo que por su propia naturaleza se homologa al de '**REFACCIONARIA**'; o bien obtenga certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades previstas en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare los usos de suelo y la superficie que se destinen en dicho establecimiento, lo anterior se hizo de conocimiento del particular en fecha 24 de agosto de 2016 (...)"



II.7 En ese mismo tenor, con fecha 29 de enero de 2018, se recibió en la oficialía de partes de esta Procuraduría el oficio IZC/DGJGPC/SVR/006/2018, signado por el entonces Titular de la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General de Jurídico, Gobierno y Protección Civil de la entonces Delegación Iztacalco, a través del cual informó sobre la Resolución de fecha 27 de junio de 2016, en materia de construcción, así como la emisión de nueva orden de nueva visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, para el inmueble objeto de la presente.

II.8 Con fecha 29 de abril de 2021, se emitió el Acuerdo de Investigación de Oficio PAOT-2021-IO-027-SOT, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de uso de suelo, por el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "**TERA REFACCIONES**", ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco y con fundamento en el artículo 83, 84 y 85 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se radicó la investigación con el número de expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17.

II.9 Mediante acuerdo de fecha 07 de mayo de 2021, se trasladaron al expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17, diversas constancias consistentes en copias simples de la Resolución administrativa de fecha 29 de julio de 2016, oficio número INVEADF/CJSL/DCEI/0166/2017 de fecha 30 de enero de 2017 signado por el Director de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa, oficio IZC/DGJGPC/SVR/006/2018 de fecha 15 de enero de 2018 signado por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General de Jurídico, Gobierno y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, Dictamen Técnico de fecha 25 de abril de 2016 y opinión técnica de fecha 15 de abril de 2016, ambos emitidos por esta Procuraduría; documentales que formaron parte de las constancias que integran el expediente PAOT-2016-535-SOT-194.

II.10 En ese mismo tenor, mediante acuerdo de fecha 21 de mayo de 2021, se trasladaron a las constancias del expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17, documentales que formaron parte del expediente PAOT-2016-535-SOT-194, consistentes en el Formato para la regularización del funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones, relacionadas con los mismos, con número de folio 351-RLUE de fecha 15 de agosto de 1994 y Atenta Nota con número PAOT/300-0299-2016 de fecha 12 de mayo de 2016.

II.11 En fechas 28 de abril y 19 de noviembre de 2021, se realizaron los reconocimientos de hechos correspondientes, levantándose las respectivas actas circunstanciadas en las que se hace constar, entre otros aspectos, la operación de un establecimiento mercantil con giro de refaccionaria, denominado "**TERA REFACCIONES**", en el predio ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco.

Se anexa imagen correspondiente a placa fotográfica recabada durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2021, en la que se hace constar la existencia y operación del establecimiento mercantil con giro de refaccionaria denominado "**TERA REFACCIONES**", en el predio señalado.



II.12 Mediante oficio PAOT-05-300/300-383-2021 de fecha 06 de mayo de 2021, le fue solicitado al propietario, representante legal y/o poseedor del establecimiento mercantil denominado "TERA REFACCIONES", aportara elementos probatorios que acrediten el cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y funcionamiento del establecimiento mercantil.

II.13 Con fecha 13 de mayo de 2021, se ingresó en esta Entidad escrito signado por una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales:

1. Formato para la Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos del Suelo y Construcciones, relacionadas con los mismos, folio 030-RLUE, con sello de la entonces Delegación Iztacalco de fecha 08 de agosto de 1994;
2. Oficio DDUL/757/2016 signado por el Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencia de la entonces Delegación Iztacalco, de fecha 04 de octubre de 2016, a través del cual se describe el Formato para la Regularización del Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de Usos del Suelo y Construcciones, relacionadas con los mismos, folio 030-RLUE y que presuntamente fue emitido con base en el Acuerdo de Facilidades Administrativas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de abril de 1994;
3. Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operen con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar establecimiento mercantil con giro de bajo impacto folio IZCAVREG2016-08-2500183240 y clave de establecimiento IZC2016-08-25NAVBA00183240, de fecha 25 de agosto de 2016, tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Económico del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México);
4. Identificación oficial del promovente.



II.14 Mediante el oficio PAOT-05-300/300-0399-2021 de fecha 07 de mayo de 2021, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento que guarda la Resolución Administrativa de fecha 11 de mayo de 2016 dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/591/2016, que recayó al establecimiento con giro de venta de refacciones automotrices denomina "**TERA REFACCIONES**", en el predio ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco; y de ser el caso instrumentar las acciones correspondientes conforme a derecho corresponda a efecto de que se cumpla plenamente con la normatividad en la materia.

II.15 Mediante el oficio INVEACDMX/DG/DESC/435/2021 de fecha 18 de mayo de 2021, la Dirección Ejecutiva de la Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó a esta Entidad, que con fecha 24 de mayo de 2016, fue notificada la Resolución Administrativa de fecha 11 de mayo de 2016, emitida en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/591/2016, a través de la cual le fue impuesto al titular del establecimiento visitado ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, una multa y se le **conminó para que a partir del día siguiente a que surtiera efectos la notificación de dicha determinación, respetar los usos de suelo permitidos para el inmueble visitado y se abstuvieran de realizar las actividades de "venta de refacciones para vehículos automotrices"**.

Aunado a lo anterior, señaló que con fecha 26 de agosto de 2016, fue recibido en la oficialía de partes de ese Instituto escrito firmado por el titular del establecimiento visitado, a través del cual exhibió recibo de pago por la Tesorería de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, por concepto de multa impuesta en la Resolución antes referida, determinándose mediante acuerdo de fecha 31 de agosto de 2016 que había sido cubierta la sanción administrativa.

II.16 Mediante el oficio PAOT-05-300/300-451-2021 de fecha 21 de mayo de 2021, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al establecimiento mercantil con giro de venta de refacciones automotrices denominado "**TERA REFACCIONES**" ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, a efecto de que se cumpla plenamente con la normatividad en la materia de uso de suelo, imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informe el resultado de su actuación.

II.17 Mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0926/2021 de fecha 08 de junio de 2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó a esta Entidad, que con fecha 01 de junio de 2021, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito.

II.18 Por otra parte, a través del oficio PAOT-05-300/300-0393-2021, emitido en fecha 07 de mayo de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio de Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, así como el Certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, y en su caso, dar vista a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, a efecto de realizar las acciones de verificación respectivas.

II.19 Mediante el oficio DGGyGIRyPC/350/2021 de fecha 19 de mayo de 2021, el titular de la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informó a esta Entidad, que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Jefatura se localizó con el domicilio



mencionado, los Avisos de Funcionamiento Bajo Impacto, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) con folio **IZCAVREG2016-02-1000165230** de fecha **10 de febrero de 2016** con giro específico de **VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** denominado "**TERA REFACCIONES**", con folio **IZCAVREG2016-03-0400167137** de fecha **4 de marzo de 2016** con giro específico de **OFICINAS Y BODEGA** denominado "**TERA REFACCIONES**", y con folio **IZCAVREG2016-08-2500183240** de fecha **25 de agosto de 2016** con giro específico de **VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES AUTOMOTRICES** denominado "**TERA REFACCIONES**", de los cuales se envió copia simple.

II.20 Mediante los oficios PAOT-05-300/300-454-2021 y PAOT-05-300/300-1282-2021, de fechas 25 de mayo y 24 de septiembre, ambos de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de Iztacalco, lo siguiente:

1. Enviar los formatos para la regularización del funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones con números de folio 0351-RLUE de fecha 15 de agosto y 030-RLUE de fecha 08 de agosto de 1994, así como el Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con número de folio IZCAVREG2016-08-2500183240 de fecha 25 de agosto de 2016 y el oficio DDUL/757/2016 de fecha 04 de octubre de 2016;
2. En coordinación con la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda en contra de las documentales antes descritas, informando a esta entidad el resultado de su actuación, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya dado respuesta al requerimiento.

II.21 Esta Procuraduría, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, mediante los oficios PAOT-05-300/300-455-2021 y PAOT-05-300/300-1283-2021, de fechas 25 de mayo y 24 de septiembre, ambos de 2021, respectivamente:

1. Informar el resultado que recayó al procedimiento de verificación en materia de establecimiento mercantil referido en el oficio IZC/DGJP/SVR/006/2018 de fecha 15 de enero de 2018, así también enviar copia certificada de la resolución administrativa recaída a dicho procedimiento;
2. Iniciar el procedimiento Administrativo conforme a derecho corresponda respecto del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con folio IZCAVREG2016-08-2500183240 de fecha 25 de agosto de 2016, toda vez que el Formato de Regularización no es el documento ideal para acreditar el uso de suelo que se ejerce en el establecimiento mercantil;
3. Instrumentar visita de verificación administrativa e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya dado respuesta al requerimiento.

III. SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL, PRUEBAS, OBSERVACIONES Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS



Expuesto lo anterior, fue analizada la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles (operación de un establecimiento con giro de refaccionaria), como son la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional vigente para la Alcaldía Iztacalco.

En este sentido, de las constancias que obran en los expedientes PAOT-2016-535-SOT-194 y PAOT-2021-AO-24-SOT-17 se desprenden incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (operación de un establecimiento con giro de refaccionaria), al desarrollar actividades que se encuentran descritas como prohibidas en el predio ubicado en Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el uso de suelo y zonificación asignados por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco, como a continuación se expone:

III.1 DESARROLLO URBANO (USO DE SUELO)

Respecto a la materia, el artículo 3 fracción XXV y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), prevé que los Programas Delegacionales, son aquellos en los que se establece la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial de una Alcaldía, dentro de la Ciudad de México; siendo las personas físicas, morales, públicas o privadas las que se encuentran obligadas a su exacta observancia, así como a la observancia las determinaciones que la administración pública dicte en la aplicación de esa Ley.

Aunado a lo anterior, el artículo 51 de ese Ordenamiento, prevé entre otras, la clasificación de suelo urbano, las características específicas de las diferentes zonas y usos de suelo, las cuales se señalarán en el Programa correspondiente.

En este sentido la multicitada Ley en su artículo 9 fracción IV, particulariza que el Registro de los Planes y Programas, como unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene entre otros, el objeto expedir Certificados de materia de Desarrollo Urbano a partir de la información contenida en el acervo registral.

Ahora bien, el artículo 92 de la Ley en comento, prevé a la letra lo siguiente:

"Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto 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, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.



(...)"

En el asunto particular, de la consulta en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco, así como del Plano de Divulgación del Programa de referencia, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 26 de agosto de 2018, y del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se constata que al predio ubicado en Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja es decir 1 vivienda cada 100 m² del terreno) donde el uso de suelo para refaccionarias y accesorios con instalación, se encuentran prohibidos.

Asimismo, la Norma Particular del Programa de referencia para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccihuatl Norte y Reforma de Iztaccihuatl Sur, prevé que como una medida para preservar el carácter habitacional de estas colonias, en los predios con zonificación Habitacional (H) localizados en colonias Militar Marte, Reforma Iztaccihuatl Norte y Reforma Iztaccihuatl Sur, se permiten únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo.

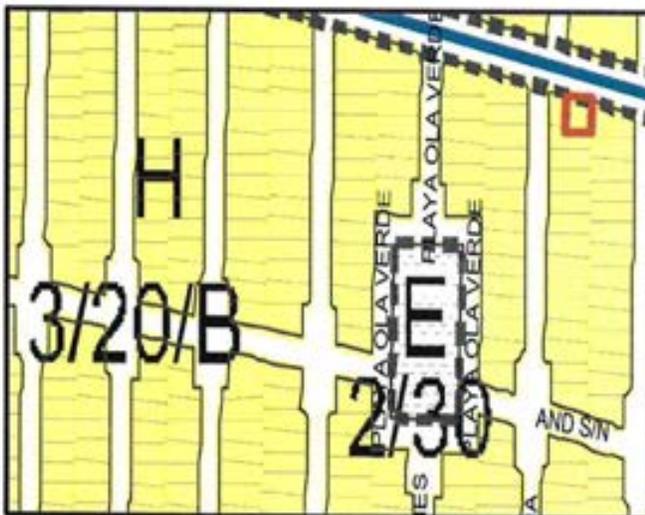


Imagen: Consulta del predio en carta de divulgación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco

Información General

Cuenta Catastral: 524_104_21

Dirección: CRIST PLAYA ROQUETA 85

Colonia: MILITAR MARTE

Código Postal: 06030

Superficie del Predio: 144 m²

Ubicación del Predio

Este sistema puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de hacerlos por subsecciones. Revise a color por el propietario.

ANÁLISIS DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia para el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Uso del Suelo	Residencial	Comercial	Industrial	De Uso Múltiple	Reservado	Reservado de Uso Especial	Reservado de Uso Público
Habitacional	1	2	3	4	5	6	7

Imagen: Consulta del predio en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México



Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco 79

CUADRO 42: Tablas de Usos del Suelo

SÍMBOLOGÍA
 Cua Permitida
 Cua Prohibida

NOTAS:
 1. Los usos que en estas tablas en esta Tabla se muestran al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
 2. Los establecimientos públicos existentes, quedan sujetos a la discreción por el Artículo 1º Fracción 1) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como estas disposiciones aplicarán sobre los usos públicos.
 3. Los usos de control al por mayor de productos básicos contemplados en la Tabla de Usos del Suelo en el artículo 16 del Reglamento (R) establecerá mediante una (*) solo se permite en planta bajo en una superficie de hasta 50 ac.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		BB Habilitación	BB Habilitación Mixta	EB Centro de Comercio					
Referencia	Visión	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Cua mixta	Cosecha vegetal de productos alimenticios, bebidas y recreacionales.								
	Cosecha vegetal de productos básicos, de uso personal y comercial.								
	Cosecha al por mayor especialidades.								
	Cosecha al por mayor establecimientos múltiples.								
	Cosecha al por mayor de productos de consumo.								

Imagen: Consulta del uso de suelo, conforme a la zonificación y uso de suelo asignada al predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco

Ahora bien, de la totalidad de las constancias que integran el expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17, se desprende que el titular del establecimiento mercantil investigado denominado "TERA REFACCIONES", con giro específico de VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES AUTOMOTRICES, ubicado en Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, pretende acreditar el aprovechamiento de uso de suelo a través de las siguientes documentales:

Documental	Uso de suelo descrito	Folio	Fecha de la documental
Formato para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones, relacionadas con los mismos.	Venta de accesorios y refacciones automotrices	030-RLUE	08 de agosto de 1994
	Venta de artículos en general y productos manufacturados	351-RLUE	15 de agosto de 1994
	Oficinas y bodega	352-RLUE	15 de agosto de 1994

Dichas documentales describen su emisión con base en el Acuerdo mediante el cual se establecen facilidades administrativas y se otorgan subsidios fiscales para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos de suelo y construcciones relacionadas con los mismos,



el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 22 de abril de 1994, vigente al día siguiente de su publicación y con efectos hasta el día 31 de diciembre de 1994.

Cabe mencionar que del estudio del acuerdo de referencia, se desprende que el documento tenía como objeto el otorgamiento de facilidades administrativas y subsidios fiscales para la **regularización de establecimientos mercantiles que carecían de licencias de uso de suelo**, de funcionamiento o bien, de la declaración de apertura del giro respectivo, **para locales en funcionamiento previo a la publicación de la disposición de mérito.**

Situación que no se apega a lo constatado por esta Procuraduría, toda vez desde la emisión del Dictamen Técnico folio PAOT-2016-366-DEDPOT-222, emitido en fecha 25 de abril de 2016 se concluyó entre otros aspectos que "(...) Durante el periodo de tiempo comprendido entre 2008 a enero de 2016, el inmueble mantuvo las mismas características arquitectónicas y estructurales y el uso de vivienda.

Asimismo, en la Resolución Administrativa de fecha 26 de julio de 2016 recaída en el expediente PAOT-2016-535-SOT-194, se desprenden las imágenes correspondientes al mes de marzo del año 2014 y al mes de enero de 2016, en las que se identificó que en la primer fecha el inmueble presentaba características arquitectónicas de casa habitación en dos secciones, una de ellas desplantada al límite del alineamiento del predio y la otra remetida aproximadamente en 2.5 metros. Asimismo, en la segunda fecha, se identificó la modificación del inmueble, a través de la elevación de la barda que delimita al mismo, la colocación de vigas de acero y la colocación de entrepiso a base de losacero.

Cabe señalar que en la referida Resolución Administrativa de fecha 29 de julio de 2016, radicada en el expediente PAOT-2016-535-SOT-194 y emitida en esta Procuraduría, también se hizo constar, entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...) Con la finalidad de acreditar que el predio no sufrió modificaciones respecto al uso de suelo, en el que siempre existió una casa habitación y no un establecimiento mercantil, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso, entre las que se encuentran:

*La Dirección del Sistema Cartográfico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, quien remitió informe general del inmueble con cuenta de registro 024-356-29-000-7, a través de la cual se obtiene que respecto al inmueble ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Delegación Iztacalco, se registró **157 m² de superficie de construcción correspondiente a casa particular**, desde el año 1975.*

*La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que, el predio que nos ocupa **se encuentra registrado en el padrón de usuarios a partir del 20 de abril de 1995, con el número de cuenta 23 38 859 731 01 000 3, abasteciendo a una sola vivienda (...)***

En este sentido, dentro de las constancias que obran en el expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17, personal adscrito a esta Entidad, levantó el acta circunstanciada de fecha 06 de mayo de 2021, en la que se hace constar el análisis comparativo de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, de las cuales se identificó **que en el periodo comprendido del mes de octubre del año 2008 al año mes de enero de 2016, el cuerpo constructivo de 2 niveles preexistente tenía características de uso habitacional, sin algún establecimiento en operación en el lugar.** Asimismo, se identificó que en el periodo temporal



correspondiente del mes de enero de 2016 a la actualidad el cuerpo constructivo cambio su uso, para ser aprovechado como un establecimiento mercantil con giro de refaccionaria.



Fuente: captura de Street View de octubre de 2008.

Imagen No. 1 – Inmueble de 2 niveles con características de vivienda habitacional.



Fuente: captura de Street View de enero de 2016.

Imagen No. 2 - Inmueble de 2 niveles con características de vivienda habitacional.



Fuente: captura de Street View de abril de 2016.

Imagen No. 3 Inmueble de 2 niveles con establecimiento mercantil con giro de refaccionaria con la denominación "TERA REFACCIONES".



Fuente: captura de Street View de julio de 2019.

Imagen No. 4 Inmueble de 3 niveles con establecimiento mercantil con giro de refaccionaria con la denominación "TERA REFACCIONES".

Sirve de apoyo a lo anterior, lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2012, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, la cual señala textualmente lo siguiente:

"(...)

Suprema Corte de Justicia de la Nación
Registro digital: 186243



Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: V.3o.10 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1306

Tipo: Aislada

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez (...)"

En conclusión, se acredita entre otros aspectos, que el uso de suelo para refaccionaria y accesorios con instalación se encuentra prohibido de conformidad con la zonificación aplicable asignada al inmueble que nos ocupa, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008.

Por tanto, se desprende que se habilitó un local comercial con giro de refaccionaria, el cual es de destacar que a la fecha se encuentra operando; situación constatada mediante las visitas de reconocimientos de hechos instrumentados por personal adscrito a la Procuraduría en fechas 28 de abril y 19 de noviembre del año 2021.

En este sentido y como ha quedado referido en líneas anteriores, si bien es cierto la irregularidad determinada en su momento por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México refiere a un incumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por no respetar los usos de suelo permitidos, lo verdadero es que las actividades desarrolladas en el inmueble ubicado en Calle Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco continuaron pese a las sanciones impuestas por ese Instituto y a la conminación de respetar los usos de suelo permitidos.

Máxime que la persona que se ostenta como titular del establecimiento mercantil objeto de la presente Recomendación continúa presentando ante las Autoridades competentes, formatos para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones, relacionadas con los mismos, presuntamente emitidos con base en un Acuerdo de



facilidades administrativas publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 22 de abril de 1994, el cual tenía como objeto la **regularización de establecimientos mercantiles en funcionamiento, previo a la publicación de la disposición de mérito; situación que claramente no se apega al establecimiento que nos ocupa, toda vez que de las constancias que obran en las investigaciones de esta Procuraduría, se ACREDITA que EL LOCAL INVESTIGADO COMENZÓ A OPERAR DESDE EL AÑO 2016.**

Aunado a ello, de conformidad con el artículo 92 de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la citada Ley, la documental idónea para acreditar el aprovechamiento del suelo en la Ciudad de México será a través de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, expedidos por parte del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no así a través de la constancia de regularización con la que el particular pretende acreditar el uso de suelo de VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES AUTOMOTRICES en el predio ubicado en Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco.

III.2. ESTABLECIMIENTO MERCANTIL (OPERACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE REFACCIONARIA)

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; 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.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente PAOT-2021-AO-24-SOT-17, se desprende el oficio DGGyGIRyPC/350/2021 de fecha 19 de mayo de 2021, emitido por el titular de la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, a través del cual informó a esta Entidad, sobre los siguientes Avisos de Funcionamiento Bajo Impacto, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM):

1. IZCAVREG2016-02-1000165230 de fecha 10 de febrero de 2016 con giro específico de VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES denominado "TERA REFACCIONES"
2. IZCAVREG2016-03-0400167137 de fecha 4 de marzo de 2016 con giro específico de OFICINAS Y BODEGA denominado "TERA REFACCIONES".
3. IZCAVREG2016-08-2500183240 de fecha 25 de agosto de 2016 con giro específico de VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES AUTOMOTRICES denominado "TERA REFACCIONES".

Cabe mencionar que para la emisión de los avisos de referencia, el solicitante presuntamente acreditó el uso de suelo, a través de Formatos para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos del suelo y construcciones.



Sin embargo, como se señaló en el apartado anterior esos formatos de regularización, se tramitaron con base en un Acuerdo de facilidades administrativas y subsidios fiscales para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, así como de usos de suelo **para locales en funcionamiento previo a la publicación de la disposición de mérito**; publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 22 de abril de 1994, situación que en el caso particular no acontece ya que como ha quedado documentado, el inicio de operaciones del establecimiento que nos ocupa fue en el año 2016.

Cabe destacar que los Avisos de Funcionamiento Bajo Impacto, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), tramitados por el particular para la operación del local investigado, ostentan como año de apertura el 2016, por lo que no resulta aplicable la utilización de formatos para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, para acreditar su uso de suelo, toda vez que de conformidad con el artículo 92 de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la citada Ley, la documental idónea para acreditar el aprovechamiento del suelo en la Ciudad de México será a través de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; expedidos por parte de El Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Es por ello que del estudio técnico y jurídico realizado a las constancias que obran en el expediente, particularmente de los Avisos de Funcionamiento remitidos por parte de la Alcaldía a esta Procuraduría, se desprende que el local investigado comenzó su funcionamiento en el año 2016, y no así del año 1994 como se pretende acreditar por parte del particular.

En el caso particular, toda vez que el uso de suelo para el establecimiento multicitado se encuentra prohibido, y las documentales con las que se pretendió acreditar el aprovechamiento del lugar se emitieron con base en un acuerdo de regularización no aplicable al local investigado, esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, ambas de la Alcaldía Iztacalco, realizar actuaciones en el ámbito de sus competencias a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México; sin embargo, **NO SE CUENTA CON RESPUESTA POR PARTE DE ESTAS AUTORIDADES**, lo que provoca que el establecimiento continúe operando pese a los incumplimientos detectados.

IV. RESULTADOS

Del análisis realizado por esta Procuraduría a las documentales que integran el expediente referido, se desprende que el establecimiento mercantil investigado denominado **"TERA REFACCIONES"**, con giro específico de **VENTA DE ACCESORIOS Y REFACCIONES AUTOMOTRICES**, ubicado en Playa Roqueta número 85, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, incumple en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) asignado por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco:

1. Toda vez que al predio le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área verde, densidad Baja: una vivienda cada 100m² de terreno), donde el uso de suelo para refaccionaria y accesorios con instalación se encuentra prohibido.
2. Se constató la operación del establecimiento objeto de investigación con inicio de operación desde el año 2016.



3. El particular pretende acreditar el aprovechamiento del suelo a través de formatos de regularización presuntamente emitidos al amparo de un acuerdo de facilidades administrativas y fiscales no aplicable al caso, toda vez que el establecimiento mercantil no existía con anterioridad a la publicación de dicho acuerdo.
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante resolución administrativa impuso una multa y culminó al cumplimiento del uso de suelo al inmueble, sin embargo, como ha quedado acreditado y documentado por esta Procuraduría, el particular ha sido omiso en acatar a cabalidad su determinación y ha continuado con las actividades en contravención a las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

Como consecuencia inherente al incumplimiento descrito en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), se advierte entonces que existe incumplimiento en materia de establecimientos mercantiles (operación de un establecimiento con giro de refaccionaria) en razón de lo siguiente:

1. Toda vez que los Avisos de Funcionamiento Bajo Impacto, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), tramitados por el particular para la operación del local investigado, ostentan como año de apertura el 2016, por lo que no resulta aplicable la utilización de formatos para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles, para acreditar su uso de suelo, puesto que no funcionaba previo a la publicación del Acuerdo de facilidades administrativas y subsidios fiscales para la regularización del funcionamiento de establecimientos mercantiles (22 de abril de 1994).
2. Aunado a que de conformidad con el artículo 92 de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la documental idónea para acreditar el aprovechamiento del suelo en la Ciudad de México será a través de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; expedidos por parte de El Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

De tal suerte que como factor determinante que favorece en alguna medida el incumplimiento de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y establecimientos mercantiles, es la falta de aplicación de las disposiciones jurídicas aplicables en el actuar de las autoridades con capacidad jurídica de instrumentar visitas de verificación, toda vez que a través de sus procedimientos y actos administrativos que tienen un carácter vinculante hacia los gobernados es que se consolida el cumplimiento a la normatividad, siendo en el caso particular, al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

V. RECOMENDACIÓN

AL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA:

PRIMERO.- Instruya la imposición de las medidas y sanciones procedentes, dentro de los procedimientos de verificación administrativa que haya instaurado, considerando la clausura total del



establecimiento motivo de la presente resolución, dada la gravedad de la infracción cometida, a efecto de que hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, tendrán un plazo de 10 días hábiles contados a partir de que se notifique la presente Recomendación para pronunciarse sobre su aceptación, disponiendo en su caso, de un plazo de quince días más para comprobar su cumplimiento.

TERCERO.- En los supuestos en los que la naturaleza de la Recomendación requiera de un plazo adicional al señalado para su cumplimiento, la Procuraduría podrá ampliar o autorizar la prórroga que le sea solicitada, hasta el doble de dicho plazo o por un plazo mayor debidamente justificado.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el supuesto de que no acepte la Recomendación, deberá responder a esta Procuraduría con los razonamientos que motivaron su decisión, y deberá publicar la respuesta en su portal de internet.

QUINTO.- De conformidad con los artículos 17 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y el 134 de su Reglamento, hágase pública la presente Recomendación.

SEXTO.- Con fundamento en lo establecido en el artículo 35 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en contra de la presente Recomendación no procede ningún recurso ni medio de impugnación.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 51 fracción XXIII del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, para que realice el seguimiento correspondiente a la presente Recomendación.

A LA ALCALDÍA DE IZTACALCO:

PRIMERO.- Instruya la imposición las medidas de seguridad y sanciones aplicables, dentro de los procedimientos administrativos que haya instaurado, considerando la clausura total del establecimiento motivo de la presente resolución, dada la gravedad de la infracción cometida, a efecto de que hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, asimismo se lleven a cabo las acciones legales correspondientes en el ámbito de sus atribuciones, con la finalidad de dejar sin efectos el **FORMATO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, ASÍ COMO DE USOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES, RELACIONADAS CON LOS MISMOS**, folio 030-RLUE, de fecha 08 de agosto de 1994 así como los diversos los Avisos de Funcionamiento Bajo Impacto, en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), referidos en la presente recomendación.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, tendrán un plazo de 10 días hábiles contados a partir de que se notifique la presente Recomendación para pronunciarse sobre su aceptación, disponiendo en su caso, de un plazo de quince días más para comprobar su cumplimiento.



TERCERO.- En los supuestos en los que la naturaleza de la Recomendación requiera de un plazo adicional al señalado para su cumplimiento, la Procuraduría podrá ampliar o autorizar la prórroga que le sea solicitada, hasta el doble de dicho plazo o por un plazo mayor debidamente justificado.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el supuesto de que no acepte la Recomendación, deberá responder a esta Procuraduría con los razonamientos que motivaron su decisión, y deberá publicar la respuesta en su portal de internet.

QUINTO.- De conformidad con los artículos 17 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y el 134 de su Reglamento, hágase pública la presente Recomendación.

SEXTO.- Con fundamento en lo establecido en el artículo 35 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en contra de la presente Recomendación no procede ningún recurso ni medio de impugnación.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 51 fracción XXIII del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, para que realice el seguimiento correspondiente a la presente Recomendación.

ATENTAMENTE
LA PROCURADORA

MTRA. MARIANA BOY TAMBORRELL

LQV/JANC/EBP/CRLG

