



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 AGO 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-1677-SOT-496 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de marzo de 2025, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y obstrucción de la vía pública, por las actividades de recaudería y cervecería que se realizan en el inmueble ubicado en Eje 5 Sur La Purísima manzana 12 lote 4, colonia Nueva Rosita, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IX, X 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y obstrucción de la vía pública, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos para la Ciudad de México; y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y obstrucción de la vía pública

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó visita de reconocimiento de hechos en el domicilio objeto de la denuncia, constatando un inmueble de 3 niveles con características de uso habitacional con



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1677-SOT-496

comercio en planta baja, donde se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de verdulería, sin razón social ni obstrucción de la vía pública. Cabe señalar que, no se constaron actividades de cervecería y/o cantina. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2025.

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-03658-2025 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como persona interesada y/o titular del establecimiento mercantil, manifestó que en el inmueble de interés opera un establecimiento mercantil con denominación "Recaudería AZA", con giro de venta de frutas y verduras, y proporcionó copia simple, de los siguientes documentos: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 39889-151ZAAD23D con fecha de expedición 28 de junio de 2023, donde el uso de suelo para recauderías se encuentra permitido.
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521 con clave de establecimiento IZT2023-08-18AVBA-00021234, de fecha 18 de agosto de 2023, para el establecimiento mercantil denominando "AZA", con giro de comercio al por mayor de frutas y verduras frescas, en una superficie de 63 m², registrado de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1677-SOT-496

Aunado a lo anterior, el artículo 2 fracción IV inciso a) de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que el Aviso es el trámite administrativo a través del cual una persona física o moral por medio del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) manifiesta cumplir con los requisitos previstos en la Ley, para la apertura de un establecimiento mercantil con giro de bajo impacto.

Por otra parte, el artículo 37 de la Ley en comento, establece que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en el artículo 35 de la citada Ley, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

Al respecto, es de señalar que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) y HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para "Eje 5 Sur - María la Purísima - Leyes de Reforma - Avenida Circunvalación tramo: C-D, de: Eje 2 Oriente -Calzada de la Viga a República Federal Sur", donde el uso de suelo para recaudería se encuentra permitido en ambas zonificaciones.

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, sin embargo, no se advirtió registro ni antecedentes del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521, proporcionado por quien se ostentó persona interesada y/o titular del establecimiento mercantil en comento.

En conclusión, si bien es cierto que las actividades de recaudería se encuentran permitidas en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, también lo es que, estas operaban conforme a lo establecido el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, de acuerdo a lo asentado en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521.

Aunado a lo anterior, es de señalar, que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, dentro del expediente PAOT-2023-4264-SOT-1179 y acumulado PAOT-2023-5131-SOT-1412, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 24 de agosto de 2023 se emitió Resolución Administrativa., la cual es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1677-SOT-496

<https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría, o a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente, no se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que, las actividades de recaudería se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar a esta Entidad si cuenta con antecedentes del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521 para el establecimiento mercantil ubicado en el inmueble objeto de denuncia, y en caso de no contar con este, instrumentar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes.

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, 85 fracción X y 89 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. Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó visita de reconocimiento de hechos en el domicilio objeto de la denuncia, constatando un inmueble de 3 niveles con características de uso habitacional y comercio en planta baja, donde se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de verdulería, sin razón social ni obstrucción de la vía pública. Cabe señalar que, no se constaron actividades de cervecería y/o cantina.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa al predio investigado le corresponde zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) y HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para "Eje 5 Sur - María la Purísima - Leyes de Reforma - Avenida Circunvalación tramo: C-D, de: Eje 2 Oriente -Calzada de la Viga a República Federal Sur", donde el uso de suelo para recaudería se encuentra permitido en ambas zonificaciones.
3. Quien se ostentó como persona interesada y/o titular del establecimiento mercantil, manifestó que en el inmueble opera un establecimiento mercantil con denominación "Recaudería AZA", con giro de venta de frutas y verduras, y proporcionó copia simple, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 39889-151ZAAD23D con fecha de expedición 28 de junio de 2023, donde el uso de suelo para recauderas se encuentra permitido; así como, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1677-SOT-496

IZTAVAP2023-08-180000032521 de fecha 18 de agosto de 2023, para el establecimiento con giro de comercio al por mayor de frutas y verduras frescas, en una superficie de 63 m², operando de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

4. Personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, sin embargo, no se advirtió registro ni antecedentes del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521, proporcionado por quien se ostentó persona interesada y/o titular del establecimiento mercantil en comento. -----
5. Si bien es cierto que las actividades de recaudería se encuentran permitidas en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, también lo es que estas operaban conforme a lo establecido el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, de acuerdo a lo asentado en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521. -----
6. Los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2023-4264-SOT-1179 y acumulado PAOT-2023-5131-SOT-1412, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 24 de agosto de 2023, se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar a esta Entidad si cuenta con antecedentes del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2023-08-180000032521 para el establecimiento mercantil ubicado en el inmueble objeto de denuncia, y en caso de no contar con este, instrumentar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-1677-SOT-496

----- 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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, para los efectos precisados en párrafo 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RMGG/BOP