



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2023**

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-2022-4999-SOT-1298 y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 02 y 07 de septiembre de 2022, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 413, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 15 y 21 de septiembre de 2022, respectivamente.-----

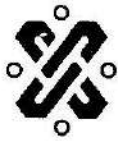
Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva), conservación patrimonial y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, normatividad vigente al momento de la presentación de la denuncia ciudadana.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

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

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. -----

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

El artículo 90 de la Ley referida, señala que 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**. -----

Por su parte, **el artículo 89 de la citada Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), (actualmente Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, la fracción I del artículo 15 bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano a la letra indica: -----

"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario (...) "-----

Adicionalmente, el referido artículo establece: *"(...) La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. (...) "*-----

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento citado es reglamentario a la Ley de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del propio reglamento, que establece: *"(...) Artículo 1. El presente ordenamiento es de*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

observancia general, orden público e interés social y tiene por objeto reglamentar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo conducente a la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Ciudad de México. (...)". -----

En este sentido, el artículo 42 Quinquies último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente: -----

"(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

(...)

El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano (...)" -----

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México vigente al momento de presentación de la denuncia ciudadana, determina en su artículo primero, 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, el artículo 2 fracción XIII en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento, establecen que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el cual, de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el **que señale que el uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

En este sentido, 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/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Xicotécatl número 413, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, y Espacios Abiertos (Plazas, explanadas, Jardines y Parques) y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Al respecto, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil así como tampoco se observó letrero con nombre, denominación y/o razón social visible que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el lugar ni que dicho inmueble está destinado a un uso diverso al habitacional. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo de suelo al que está destinado el inmueble. Al respecto, mediante escritos de fechas 10 y 31 de octubre de 2022, quien se ostentó como propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: "(...) No se cuenta aún con la Licencia de Funcionamiento de Establecimiento Mercantil ya que aún se encuentra en trámite y por lo tanto el establecimiento NO está en funcionamiento como se expone en el oficio (...)"; y aportó diversos documentos en copia simple, entre otros, los siguientes: -----

1. Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, con número de folio 6613-201MECA22, con fecha de expedición: 18 de abril de 2022, el cual reconoce el uso de suelo para: Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, en una superficie reconocida de 198.00 m². -----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio: COAVAP2022-10-3100360871, de fecha 28 de octubre de 2022, cuyo uso manifestado es Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, en una superficie de 198 m², para el establecimiento mercantil denominado "La Panera" realizado con base en el Certificado referido en el punto anterior. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios número PAOT-05-300/300-9945-2022, PAOT-05-300/300-10208-2022, PAOT-05-300/300-2516-2023 y PAOT-05-300/300-6353-2023, de fechas 15 y 22 de noviembre de 2022, 28 de marzo y 28 de junio de 2023, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 6613-201MECA22, con fecha de expedición del 18 de abril de 2022; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante, a efecto de determinar si el predio es susceptible del aprovechamiento del uso de suelo de Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, mediante la expedición del Certificado referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 17 de octubre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, se constató lo siguiente: se observa que existe un predio que se ubica en las esquinas de Calle Xicoténcatl y Guerrero, está delimitado por barda con malla ciclónica sobre la que existe vegetación (enredadera), sobre calle Xicoténcatl cuenta con un acceso vehicular color negro y tejado verde, al interior se observa desplantado un cuerpo constructivo de dos niveles, en el que en el segundo nivel cuenta con un balcón que da hacia calle Xicoténcatl; sobre calle Guerrero se observa que cuenta con las mismas características descritas anteriormente sin balcón, dichas características se observan del año 2008 (imagen más antigua que se observa en la página referida) a julio de 2022, sin que se observe el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el domicilio referido, señalando además que conserva características de casa habitación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

De lo anteriormente señalado se desprende que no hay indicios de que en el domicilio se encontrara en funcionamiento algún establecimiento mercantil con giro de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o comida corrida. -----

En este sentido, el artículo 15 bis fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, base de expedición del Certificado referido, establece como requisito que la actividad pretendida se encuentra siendo ejercida, situación que no acontece. -----

Aunado a lo anterior, en el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 6613-201MECA22, con fecha de expedición del 18 de abril de 2022, objeto de análisis, se establece que será vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo dispuesto en el artículo 15 del citado Reglamento o se actualice la zonificación en el programa correspondiente. -----

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento citado reglamenta el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, dispuesto en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; disposición que, como quedó referido en párrafos anteriores, establece que dicho procedimiento no es aplicable en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, como es el caso del predio investigado. -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que esta Subprocuraduría, determinó lo siguiente: "(...) Al tratarse de un predio ubicado dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano colonia Del Carmen, no podrá aplicarse el procedimiento de cambio de uso de suelo para destinarlo al comercio, servicios e bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria descrito en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que dicho artículo especifica que el procedimiento descrito no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (...)". -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que el predio denunciado cuenta con un uso registrado Habitacional, y cuenta con una superficie de terreno de 192.18 m² y una superficie de construcción de 225.06 m². -----

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el predio denunciado cuenta con registro de uso doméstico con una vivienda sin registro de instalaciones derivadas. -----

Por las razones referidas, es dable determinar que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 6613-201MECA22, en el caso sin conceder de que hubiera sido expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, fue emitido mediando error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales procedentes para dejarlo sin efectos en término de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Aviso de Funcionamiento de



**Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338**

Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), Declaración de Apertura, Permiso de funcionamiento y/o Licencia de Funcionamiento, emitida por esa Alcaldía, así como el expediente formado para su emisión. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/1820/2023, de fecha 24 de abril de 2023, recibido en esta Procuraduría el 04 de mayo del mismo año, informó que de una búsqueda realizada en los archivos con que cuenta, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), se desprende la existencia del Aviso de Funcionamiento EM-03 de fecha 28 de octubre de 2022, con Clave Única de Establecimiento CO2022-10-31AVBA00360871, con estatus de Cerrado Autorizado, para el establecimiento mercantil denominado "LA PANERA", con giro de Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida; sin remitir copia del expediente formado con motivo de su emisión. -----

No obstante lo anterior, tal como quedó señalado al inicio del presente apartado, los restaurantes son considerados establecimientos mercantiles de impacto vecinal, los cuales para su legal funcionamiento requieren de Permiso emitido por la Alcaldía respectiva, de conformidad con la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México vigente al momento de presentación de la denuncia ciudadana, por lo que dicho Aviso no es el documento idóneo para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento denunciado, aunado a que, como quedó señalado en párrafos anteriores, Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 6613-201MECA22 fue emitido mediando error, por lo que el giro referido en el Aviso es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

En conclusión, el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 6613-201MECA22, con fecha de expedición 18 de abril de 2022, para el uso de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o comida corrida, fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en contravención a lo dispuesto en el artículo 42 Quinquies de dicha Ley; y el Aviso de Apertura de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de trámite CO2022-10-31AVBA00360871, no es el documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 6613-201MECA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2.- En materia de conservación patrimonial y construcción.

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del referido ordenamiento, establece que **no podrán ejecutarse** nuevas construcciones, **obras o instalaciones de cualquier naturaleza**, en los monumentos o **en las zonas** declaradas de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido **determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa**, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría** y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, 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/seduvi/>), se desprende que el predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 413, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría de los cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, se observa un inmueble de dos niveles de altura, el cual sobre el segundo nivel (azotea) cuenta con una estructura a base de perfiles metálicos, la cual se observa de reciente colocación, cabe señalar que sobre el acceso principal se colocó una techumbre de estructura metálica a base de perfiles metálicos, cuenta con reciente repellido sobre cadena de cerramiento, cabe señalar que se observan varios trabajadores al interior así como bultos de cascajo en el patio. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades de construcción que se ejecutan. Al respecto, mediante escritos de fechas 10, 12 y 24 de octubre de 2022, quien se ostentó como propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones, y aportó diversos documentos en copia simple, entre otros, los siguientes: -----

1. Escrito de fecha 28 de agosto de 2022, con sello de recepción de la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán relativo al Aviso de realización de obras menores al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
2. Memoria descriptiva de fecha 23 de agosto de 2022. -----
3. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, folio 1487. -----

En este sentido, por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3589/2022, de fecha 28 de noviembre de 2022, informó que cuenta con oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3273/2022, de fecha 3 de noviembre de 2022, el cual contiene Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente los trabajos de obra menor consistentes en: sustitución de aplanados en mal estado, pisos, muros, sustitución de ventanas, puertas interiores y exteriores, renovación de instalación eléctrica, hidrosanitaria, instalación eléctrica exterior, aplicación de pintura e impermeabilización de azotea y terrazas, sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

Por otra parte, en materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán informó que de una búsqueda en sus archivos no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio denunciado. -----

Al respecto, es importante señalar que durante los reconocimientos de hechos realizados se constató una estructura metálica en la azotea del segundo nivel de reciente ejecución, actividades que no se ubican dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones ni se adecuan a las obras autorizadas en el Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/2414/2022, de fecha 15 de diciembre de 2022, informó que en fecha 08 de diciembre de 2022, ejecutó procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano en el inmueble, el cual se encuentra en substanciación. -----

Así mismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que las actividades de construcción que se ejecutan cuenten con Registro de Manifestación de construcción correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Dirección Jurídica de dicha Alcaldía, informó que en fecha 13 de diciembre de 2022 ejecutó visita de verificación en materia de obra en el predio denunciado y que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, las intervenciones realizadas en el inmueble consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo sobre la parte posterior del segundo nivel (azotea) a base de perfiles del cual se desconoce su destino, y la colocación de una techumbre de estructura metálica a base de perfiles metálicos y repellido en su fachada no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial ni registro de manifestación de construcción, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado en el predio denunciado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán sustanciar y resolver el procedimiento administrativo en materia de construcción iniciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

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. El predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 413, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, y Espacios Abiertos (Plazas, explanadas, Jardines y Parques) y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil así como tampoco se observó letrero con nombre, denominación y/o razón social visible que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el lugar ni que dicho inmueble está destinado a un uso diverso al habitacional.-----
3. Durante posteriores reconocimientos de hechos, se constató que se desplanto un cuerpo constructivo en la sección posterior del segundo nivel (azotea) y que ya se encontraba en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "La Panera" con giro de cafetería. -----
4. El Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 6613-201MECA22, con fecha de expedición 18 de abril de 2022, para el uso de restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o comida corrida, fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en contravención a lo dispuesto en el artículo 42 Quinquies de dicha Ley; y el Aviso de Apertura de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de trámite CO2022-10-31AVBA00360871, no es el documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento-----
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 6613-201MECA22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. Las intervenciones realizadas en el inmueble consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo sobre la parte posterior del segundo nivel (azotea) a base de perfiles del cual se desconoce su destino, y la colocación de una techumbre de estructura metálica a base de perfiles metálicos y repellido en su fachada no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial ni registro de manifestación de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4999-SOT-1298
y acumulado PAOT-2022-5144-SOT-1338

construcción, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado en el predio denunciado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa.-----
8. Corresponde Alcaldía Coyoacán sustanciar y resolver el procedimiento administrativo en materia de construcción iniciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ---

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Coyoacán, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México, 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/PRYE

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 10 de 10

CIUDAD INNOVADORA