



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3408-SOT-913

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3408-SOT-913, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de junio de 2022 una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Xicotécatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

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

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial



y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

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

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

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano** son los **instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes **que de manera continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3408-SOT-913

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al 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**.-----

Por otra parte, **el párrafo segundo del artículo 90 de la multicitada Ley**, establece que los documentos apócrifos no producirán efecto jurídico alguno. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

Por su parte, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción I, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de 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; 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. Es importante señalar que 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 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 Xicoténcatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos; esto de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble de 3 niveles de fachada color blanco con remates de color turquesa, cuenta con 4 accesos vehiculares y un pequeño acceso peatonal en donde se encuentra colocado el número oficial 269 y cuenta con la siguiente denominación "CLINICAS DERMATOLÓGICAS RACDERMA BY DERMARTE". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Propietarios 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 ejercido.-----



Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio, mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2022, recibido en esta Procuraduría el día 16 del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1160-95 folio 1813, con fecha de expedición 22 de noviembre de 1995, para el uso de suelo acreditado de Consultorios de medicina especializada del sector privado, en una superficie de 115.50 m<sup>2</sup>. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó 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 Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1160-95 folio 1813, con fecha de expedición: 22 de noviembre de 1995.-----

Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas de dicha Secretaría informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3473/2022, de fecha 07 de octubre de 2022, que de una búsqueda en los archivos con los que cuenta, **NO LOCALIZÓ** ingreso alguno ante esa Secretaría con dicha información, por lo que dicha Secretaría no tiene certeza jurídica para validar y reconocer la constancia de interés. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer por cuanto hace a los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes y/o registros prediales del inmueble denunciado. Al respecto, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de esa Secretaría informó que de una búsqueda exhaustiva en su sistema, cuenta con la siguiente información: la superficie del predio es de 433 m<sup>2</sup>, el uso que tiene registrado es (H) Habitacional y cuenta con una superficie de construcción de 438 m<sup>2</sup>. -----

Además, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si el predio denunciado se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección de Atención al Público de ese Sistema informó que derivado de una búsqueda en sus archivos electrónicos, cuenta con la siguiente información: el predio se encuentra registrado desde el 04 de noviembre de 1994 con uso doméstico para una vivienda, situación que hasta el momento prevalece. -----

Lo señalado anteriormente, se robustece con la información contenida dentro del expediente al rubro citado, del cual se desprende el Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2022, mediante el cual se realizó el traslado de diversos documentos, entre los que se encuentran dos resoluciones administrativas; a saber, la Resolución Administrativa emitida dentro del expediente PAOT-2018-4698-SOT-2022 y acumulado PAOT-2018-4805-SOT-2067, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN



1. Al predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m2 de la superficie total del terreno, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para tintorería se encuentra prohibido.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil sin denominación visible con giro de tintorería. -----
3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite como permitido el uso de suelo para tintorería. -----
4. (...)
5. Cuenta con Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2018-11-2600256932, de fecha 26 de noviembre de 2018, sin embargo el mismo contraviene los artículos 37 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. (...)

(...)"

Y la resolución administrativa emitida dentro del expediente PAOT-2020-3202-SOT-701, en la que en el apartado denominado "RESULTADO DE INVESTIGACIÓN" se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

#### **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio relacionado con los hechos denunciados, no se constató el funcionamiento de algún establecimiento y no hay anuncio o razón social que indique lo contrario. -----

(...)"

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

4.- Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendidas de los años 2008 a 2022 con las que cuenta el Programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que desde el año 2008 el inmueble estaba constituido por 3 niveles de altura, en el predio hasta el año 2022,





*el inmueble no presentó cambios respecto al número de niveles ni alturas. En el periodo comprendido entre el año 2017 y el año 2021 operó un establecimiento mercantil en el costado sur poniente del inmueble con giro de venta de alimentos e identificó el rotulado denominativo "TINTORERÍA ALVÁREZ". Finalmente durante el reconocimiento de hechos de fecha septiembre de 2022 se observó, un establecimiento con giro de consultorios de medicina especializada del sector privado, con rotulado denominativo "CLINICAS DERMATOLOGICAS RACDERMA BY DERMAARTE", POR LO QUE LOS GIROS DE VENTA DE ALIMENTOS Y TINTORERÍA YA NO SE REALIZABAN EN EL SITIO. (...) "*

Es decir, de lo antes referido se desprende que en un primer momento se encontraba en funcionamiento una tintorería en la planta baja del inmueble, la cual posteriormente dejó de funcionar sin que se constatará algún uso de suelo o se encontrara en funcionamiento algún establecimiento mercantil, por lo que además de que el Certificado con el que pretende acreditar el uso de suelo ejercido además de no haber sido emitido por la autoridad competente, los supuestos derechos adquiridos que pretenden acreditar son inexistentes. ---

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto ante el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de una clínica dermatológica en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que de una búsqueda en el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) se desprende la existencia del Aviso de Apertura con folio único de trámite COAVAP2022-08-1500353082, de fecha 12 de agosto de 2022, con estatus de cerrado autorizado para el establecimiento mercantil denominado "RACDERMA SC", con giro de consultorios de medicina especializada del sector privado al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo pro Derechos Adquiridos folio 1813, de fecha 22 de noviembre de 1995. -----

Posteriormente, la Dirección Jurídica de dicha Alcaldía mediante oficio número DGGAJ/DJ/1079/2023, de fecha 14 de marzo de 2023, recibido en esta Procuraduría el 23 de marzo de 2023, informó que en fecha 22 de febrero de 2023 ejecutó visita de verificación con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAEM/EM/086/2023, y dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

En este sentido, como ya quedó referido en párrafos anteriores, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1160-95 folio 1813, con fecha de expedición: 22 de noviembre de 1995, no fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que no cuenta con certificado de uso de suelo que lo certifique como permitido; por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

En conclusión, el uso de suelo para clínica dermatológica se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Aunado a que el Aviso de Funcionamiento con folio único de trámite COAVAP2022-08-1500353082, carece de uno de los requisitos previstos en la Ley de Establecimientos Mercantiles al no contar con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para Consultorios de medicina especializada del sector privado, por lo que el uso de suelo referido en el Aviso de Funcionamiento con folio único de trámite COAVAP2022-08-1500353082, es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán substanciar y concluir el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAEM/EM/086/2023, y no otorgar valor probatorio al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1160-95 folio 1813, con fecha de expedición 22 de noviembre de 1995, toda vez que no fue emitido por la autoridad competente, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos; esto de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.-----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constató un inmueble de 3 niveles de fachada color blanco con remates de color turquesa, cuenta con 4 accesos vehiculares y un pequeño acceso peatonal en donde se encuentra colocado el número oficial 269 y cuenta con la siguiente denominación "CLINICAS DERMATOLÓGICAS RACDERMA BY DERMARTE". -----
3. El uso de suelo para clínica dermatológica se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Aunado a que el Aviso de Funcionamiento con folio único de trámite COAVAP2022-08-1500353082, carece de uno de los requisitos previstos en la Ley de Establecimientos Mercantiles al no contar con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para Consultorios de medicina especializada del sector privado, por lo que el uso de suelo referido en el Aviso de



Funcionamiento con folio único de trámite COAVAP2022-08-1500353082, es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán substanciar y concluir el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAEM/EM/086/2023, y no otorgar valor probatorio al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1160-95 folio 1813, con fecha de expedición 22 de noviembre de 1995, toda vez que no fue emitido por la autoridad competente, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.-----

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 la persona denunciante y a la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----