



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6397-SOT-1424
y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

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-2021-6397-SOT-1424 y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 08 de diciembre de 2021 y 02 de marzo 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron 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 Guerrero número 23 o Calle Xicoténcatl número 408, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 05 de enero y 12 de marzo, ambos de 2022. ---

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

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente, se desprende que la ubicación correcta del predio denunciado es **Calle Vicente Guerrero número 23, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán.**-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos de la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, 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 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6397-SOT-1424
y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260

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

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

Por otra parte, de conformidad con los artículos 2 fracción XIII, 19 fracción II y 21 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los restaurantes se consideran establecimientos con giro de impacto vecinal, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, y los cuales tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas. -----

Adicionalmente, los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 fracciones VI y VII de la Ley anteriormente citada, establecen que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener el establecimiento mercantil el original o copia del 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 Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y debe contener, entre otros, giro mercantil que se pretende operar así como datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. -----

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 Vicente Guerrero número 23, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, 9 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar) y Servicios (tiendas de productos básicos y especialidades: venta de artículos en general) y espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----

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 que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "El pescadito" con giro de taquería, ubicado en la plaza denominada "La Xico", plaza en la que se encuentran en funcionamiento dos establecimientos adicionales una heladería y una barra de cocteles y bebidas preparadas. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en planta baja del inmueble se encontraba en funcionamiento otro establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Negro Corazón". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Propietario, Poseedor, y/o Encargado del establecimiento mercantil ubicado en el 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6397-SOT-1424
y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260

Al respecto, quien omitió señalar la calidad con la que se ostenta, mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2022, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios copia simple, entre otros de lo siguiente: -----

- Oficio SEDUVI/DGAJ/CSJT/UT/0849/2020, de fecha 21 de mayo de 2021, el cual contiene respuesta a la solicitud de información pública en la que se da respuesta sobre la emisión de la Constancia de Uso de Suelo con número de folio 1658, para el predio ubicado en Calle Vicente Guerrero número 23, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----
- Resolución Administrativa de fecha 14 de septiembre de 2021, emitida por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, en la que se determina procedente la Solicitud de Permiso de Establecimiento Mercantil con giro de Impacto Vecinal para el giro mercantil de restaurante denominado "LA XICO", con domicilio en Vicente Guerrero número 23, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, en una superficie de 990.00 m², al amparo entre otros documentos de copia simple de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 001658. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2739-2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1658 de fecha 21 de enero de 1992, con la que se pretende acreditar el uso de suelo ejercido. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas de dicha Secretaría, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2055/2022, que de una búsqueda en los archivos con los que cuenta, localizó la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1658 de fecha 21 de enero de 1992 pero la misma fue emitida para un predio distinto, por lo que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1658 de fecha 21 de enero de 1992 **NO FUE EMITIDA** por esa Secretaría. -----

De la información anterior se desprende que el uso de suelo que se ejerce se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Respecto al legal funcionamiento del establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2749-2022, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si emitió el Permiso para establecimiento mercantil con giro de Impacto Vecinal para el establecimiento mercantil denominado "LA XICO" con Clave única de Establecimiento Mercantil CO2021-07-02LPV00326425, así como instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, de contar con dicho permiso, el giro permitido (restaurante) es distinto al ejercido (plaza comercial). Adicionalmente, como quedo precisado en párrafos anteriores, el uso de suelo que se ejerce de plaza comercial y taquería en el predio no se encuentra amparado por algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 31 fracciones VI y VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6397-SOT-1424
y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260

En conclusión, el uso de suelo para plaza comercial y taquería que se ejerce se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y 31 fracciones VI y VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar si emitió el Permiso para establecimiento mercantil con giro de Impacto Vecinal para el establecimiento mercantil denominado "LA XICO" con Clave única de Establecimiento Mercantil CO2021-07-02LPV00326425, realizar las acciones legales necesarias con la finalidad de dejar sin efectos el Permiso de Impacto Vecinal con Clave única de Establecimiento Mercantil CO2021-07-02LPV00326425, por carecer del requisito previsto en el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, aunado a que el giro autorizado (restaurante) es distinto al ejercido (plaza comercial), así como instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 Vicente Guerrero número 23, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, 9 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar) y Servicios (tiendas de productos básicos y especialidades: venta de artículos en general) y espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----
2. Durante los reconocimientos de los hechos denunciados, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se encuentra en funcionamiento una plaza denominada "La Xico", en la que se encuentran en funcionamiento diversos establecimientos mercantiles entre los que se encuentran el denominado "El pescadito" con giro de taquería, una heladería y una barra de cocteles y bebidas preparadas al interior de dicha plaza, así como un restaurante denominado "Negro Corazón".-----
3. El uso de suelo para plaza comercial y taquería que se ejerce se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y 31 fracciones VI y VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6397-SOT-1424
y acumulado PAOT-2022-1218-SOT-260

4. Corresponde Alcaldía Coyoacán informar si emitió el Permiso para establecimiento mercantil con giro de Impacto Vecinal para el establecimiento mercantil denominado "LA XICO" con Clave única de Establecimiento Mercantil CO2021-07-02LPV00326425, realizar las acciones legales necesarias con la finalidad de dejar sin efectos el Permiso de Impacto Vecinal con Clave única de Establecimiento Mercantil CO2021-07-02LPV00326425, por carecer del requisito previsto en el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, aunado a que el giro autorizado (restaurante) es distinto al ejercido (plaza comercial), así como instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, 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.-----

JANC/WPB/PRVE