



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ENE 2024** -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5557-SOT-1181**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de octubre de 2021, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (vertimiento de sustancias al drenaje), por las actividades de bodega y alquiler de enseres para fiestas, en el inmueble ubicado en Calle Aponecas número 52, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 ambiental (vertimiento de sustancias al drenaje), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán. -----

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 (legal funcionamiento). ----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

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, 16 y 17 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. -----

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**. -----

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**. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

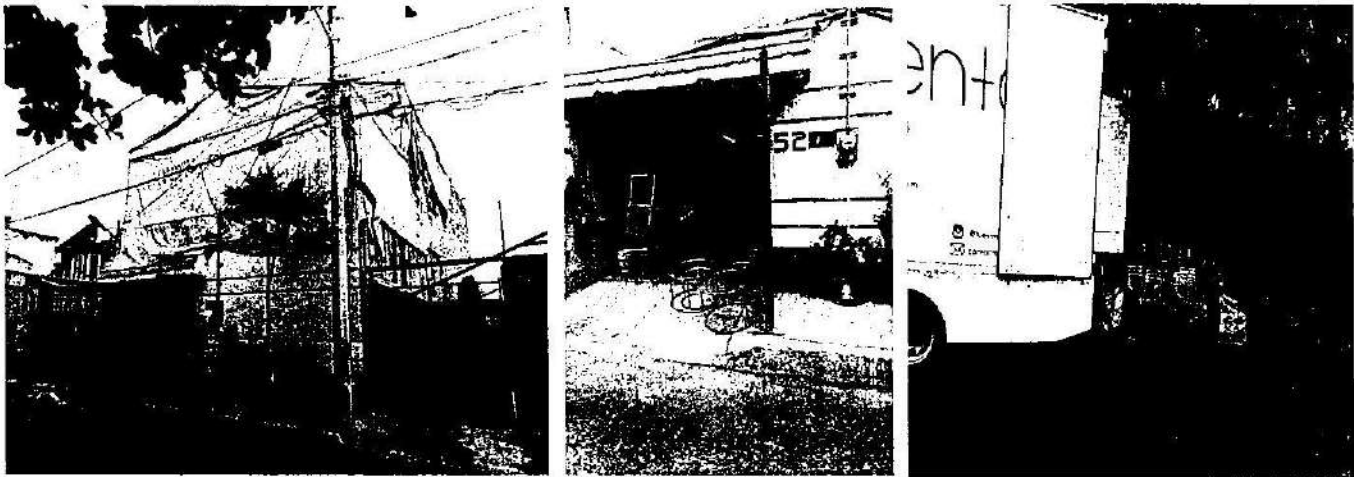
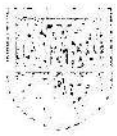
Finalmente, el artículo 89 de la referida Ley, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración 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 Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, 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, la fracción XIII del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Impacto Vecinal, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la alcaldía Coyoacán, al inmueble ubicado en Calle Aponecas número 52, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) **donde el uso de suelo para alquiler de enseres para fiestas, reparación de artículos en general y bodega no se encuentra permitido.** -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 4 niveles, en el nivel 3 y 4 cuenta con lonas las cuales cubren los dos niveles, en el primer nivel cuenta con un zaguán de dos hojas el cual se encuentra abierto invadiendo la banqueta, al interior se observó personal pintando mobiliario metálico utilizando compresora y pistola, sobre la banqueta se constató pintura dorada así como en parte de la calle, frente al inmueble se localiza una camioneta de carga con caja blanca con la leyenda "Ornamenta Tu Evento Renta de Mobiliario", así como unas sillas empleadas sobre la banqueta y el arroyo vehicular, como se muestra a continuación: -----



Fuente: PAOT

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio **PAOT-05-300/300-9747-2022** dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara su legalidad de las actividades realizadas. En ese sentido, quien se ostentó como arrendatario del establecimiento mercantil denominado "ORNAMENTA", presentó un escrito ante esta Entidad, en el que anexo copias simples de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- *Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Programa de Regularización del Uso del Suelo, folio 69668-241PAVA15 de fecha 05 de octubre de 2015, en el que se certifica el aprovechamiento del uso del suelo para la regularización, para llevar a cabo las actividades relacionadas con el giro de: **ALMACENAMIENTO DE ENSERES Y MUEBLES**, en una superficie construida de hasta **100.00 m²**.-----*
- *Copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2017-08-2300219112, clave del establecimiento CO2017-08-23CAVBA00219112, para el giro de Bodegas - Renta de Mobiliario y Decoración Floral Para Eventos Sociales, en una superficie de 100 m², denominado ORNAMENTA. -----*

En relación con lo anterior, esta Entidad en tiempo y forma solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito, en caso de no contar con lo solicitado, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

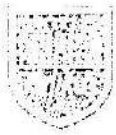
Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), se encontraron dos registros para el giro de renta de mobiliario y decoración floral para eventos sociales con denominación Ornamenta, funcionamiento de bajo impacto de fecha 22/08/2017, con Clave Única de Establecimiento CO2017-08-23CAVBA00219112, y el segundo con el mismo giro, misma denominación, funcionamiento de bajo impacto de fecha 21/06/2018, con Clave Única de Establecimiento CO2018-06-22CAVBA00244094, ambos registros para el predio ubicado en Calle Aponecas número 52, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, tramitados al amparo del del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Programa de Regularización del Uso del Suelo, folio 69668-241PAVA15 de fecha 05 de octubre de 2015, asimismo, remitió copia simple de ambos registros.-----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo "Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles" folio 69668-241PAVA15, fecha de expedición 05 de octubre de 2015, y del expediente que se integró para su emisión. -----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 69668-241PAVA15, con fecha de expedición 05 de octubre de 2015, para llevar a cabo las actividades relacionadas con el giro de "ALMACENAMIENTO DE ENSERES Y MUEBLES" en una superficie construida de hasta 100 m², está permitido para el predio ubicado en Calle Aponecas número 52, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, mediante el Programa de Regularización de Uso de Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100 m² de superficie construida, cuyo giro sean Abasto y Almacenamiento, Venta de Productos Básicos y Especialidades, Administración y Asistencia Social de bajo impacto urbano publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de junio de 2014, remitiendo únicamente copia simple del certificado en mención.-----

No obstante lo anterior, informó que es Dirección no tiene conocimiento si el Certificado en comento fue ejercido dentro de la vigencia de los mismos que era de un año a partir del día siguiente de su expedición; con una Declaración de Apertura de Establecimiento Mercantil, ante la Alcaldía correspondiente, en cuyo caso, no es necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y/o Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de no ser así el Certificado de mérito se encuentra sin vigencia.-----

Ahora bien, de conformidad con el **Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos mercantiles de hasta 100.00 m² de superficie construida**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 19 de junio de 2014, en su punto **SEGUNDO** se establece que para efectos del presente Programa, se entiende por usos de bajo impacto urbano, los que se realicen en establecimientos mercantiles de hasta **100 metros cuadrados de superficie construida, que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humo ni ruidos perceptibles por los vecinos**, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se observó durante la diligencia un inmueble de 4 niveles, el 3er y 4to nivel cubiertos con una lona, asimismo se constataron trabajadores pintando mobiliario al interior del predio, las puertas del zaguán abiertas obstruyendo la banqueta así como mobiliario, en la banqueta de enfrente del predio se localiza una camioneta rotulada con la denominación del establecimiento, así como mobiliario apilado obstruyendo la banqueta y arroyo vehicular, por lo que se identificó que los permisos tramitados para el establecimiento mercantil denominado "ORNAMENTA" autorizan una superficie de 100 m², no obstante aprovechan los 4 niveles para el desarrollo de la actividad, por lo que se **supera en exceso la superficie permitida** para ejercer el uso autorizado, aunado a la **obstrucción de la vía pública, la reparación y pintado de mobiliario**, actividades que no se encuentran contempladas dentro del uso del suelo especificado en el certificado y a lo que se especifica en el acuerdo base del mismo.---

Es así que, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de las normas de orden público e interés general, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que la actividad se realiza en la totalidad del inmueble aunado a la reparación de mobiliario, sin que para ellos sea un uso que se encuentre permitido dentro de los permisos otorgados, además de que se extienden hasta la vía pública, requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a efecto de constatar que la actividad se realice en una superficie construida de hasta 100.00 m², además de que el uso se ajuste a los autorizados, en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, hasta en tanto se cumpla con lo estipulado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 69668-241PAVA15, requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento, por lo que le corresponde a esa Dirección General, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría.-----

2.- En materia Ambiental (vertimiento de sustancias al drenaje).

Durante la diligencia no se localizó ningún registro y/o coladera cerca del inmueble de mérito, por lo que no fue posible constatar el vertimiento de sustancias al drenaje, por lo que no se determinan incumplimientos en la materia que nos ocupa. -----

Al respecto, del escrito presentado por quien se ostentó como arrendatario del establecimiento denominado "ORNAMENTA", manifestó lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

"(...) NO se utilizan o tienen calderas, recipientes a presión, fuentes de radiación ionizante, sustancia explosivas, procesos de alquilación, hidrólisis, oxidación, polimerización, sulfonación, aminación por amonio, carbonilación, deshidrogenación, esterificación, halogenación, fabricación de halógenos, hidrogenación, desulfuración, nitración, derivados del fosforo, plaguicidas, etc. (...)"-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. ---

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Aponecas número 52, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) **alquiler de enseres para fiestas, reparación de artículos en general y bodega no se encuentra permitido.** -----
2. En el inmueble denunciado opera el establecimiento mercantil denominado "ORNAMENTA", para el cual el responsable cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 69668-241PAVA15, el cual permite el giro de **ALMACENAMIENTO DE ENSERES Y MUEBLES**, en una superficie construida de hasta 100 m², expedido con base en el **Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m² de superficie construida**, mismo que se utilizó para tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio COAVAP2017-08-2300219112 de fecha 22 de agosto de 2017, para el establecimiento denominado "ORNAMENTA", **con giro de bodega-renta de mobiliario y decoración floral para eventos sociales**, el cual fue corroborado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán.-----
3. Del reconocimientos de hechos realizados, se tiene que **las actividades se realizan en la totalidad del inmueble**, además de que **se realiza la reparación de mobiliario, sin que para ello sea un uso que se encuentre permitido dentro de los permisos otorgados**, así mismo **las actividades se extienden hasta la vía pública**, por lo que no se ajusta a lo estipulado en el punto SEGUNDO, del Acuerdo por el que se establece el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de hasta 100.00 m² de superficie construida.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que se realizan actividades que son contrarias a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y no se encuentran permitidas dentro de los permisos otorgados. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5557-SOT-1181

5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, vigilar el cumplimiento del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 69668-241PAVA15, por cuanto hace al cumplir con el uso del suelo autorizado, ya que esta Entidad constató actividades que son contrarias a lo permitido y determinar las acciones legales a que haya lugar.-----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, hasta en tanto se cumpla con lo estipulado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 69668-241PAVA15.-----
7. En materia ambiental, no se localizó ningún registro y/o coladera cerca del inmueble de mérito, por lo que no fue posible constatar el vertimiento de sustancias al drenaje, por lo que no se determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa. -----

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, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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. -----

ICP/JDM/VASQ