



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 2024

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-80-SOT-37 y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94, PAOT-2019-246-SOT-100, PAOT-2019-369-SOT-143 y PAOT-2022-2685-SOT-689, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2018, 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) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 45, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero 2019.

Posteriormente, en fechas 14 y 22 de enero de 2019, tres 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 (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), ambiental (ruido) y protección civil y riego, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 45, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 18 y 29 de enero de 2019.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

En fecha posterior, el día 16 de mayo de 2022, otra 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), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 45, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de mayo de 2022.

Así mismo, es importante señalar que, de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), ambiental (ruido) y protección civil y riesgo,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), protección civil y riesgo, conservación patrimonial y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004 normatividad aplicable al caso concreto, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México normatividad aplicable por la temporalidad al caso particular, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

Así mismo se analizó la normatividad aplicable en la materia ambiental (ruido) como es: La Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras.

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo).

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

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, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le aplican dos zonificaciones: Habitacional Unifamiliar, altura máxima de 7.50 metros, 55% mínimo de área libre; así como Habitacional Unifamiliar Plurifamiliar y/o Comercio, 7.5 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre, donde en ambos casos de conformidad con la tabla de usos de suelo el aprovechamiento para plaza comercial y/o centro comercial se encuentra prohibido.

1.1 Respeto a Plaza Frida

En este sentido, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles de altura en el que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Patio Frida" con giro de centro comercial en la que se encuentran en funcionamiento más de 20 locales en su interior.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende guarda relación con los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados en el expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados PAOT-2016-609-SOT-220, PAOT-2017-3630-SOT-1476, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 31 de julio de 2018, en la que se concluyó lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

“(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- Al predio ubicado en calle Allende número 45, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la zonificación Habitacional **Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, con una altura máxima permitida de hasta 7.5 metros sobre nivel de banqueta, con 55% de área libre**, zonificación en la cual expresamente la Tabla de Usos de Suelo establece como permitidos únicamente los siguientes usos de suelo: Vivienda: unifamiliar y plurifamiliar; Servicios: consultorios, agencias de viajes, oficinas corporativas, venta de artículos en general, sala de belleza, peluquería, estética, talleres de costura familiar, estudio y laboratorio gráfico, reparación de electrodomésticos y enseres menores, servicio de alquiler, artículos en general, reparación de artículos en general, servicios limpieza y mantenimiento de edificios, estacionamientos públicos y privados, plazas, explanadas y parques.

2.- De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, el último nivel de reciente construcción, que desde el nivel de banqueta hasta el nivel más alto de la construcción tiene 10.38 metros de alto, identificado con el nombre de “Plaza Frida”, en el que operan alrededor de 33 establecimientos mercantiles, actividad preponderantemente restaurante con venta de bebidas alcohólicas.

3.- De acuerdo con la opinión técnica PAOT-2018-496-DEDPOT-284, el inmueble relacionado con los hechos denunciados rebasa 3.38 metros la altura permitida por la zonificación aplicable y no cuenta con el 55% de área libre requerida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

4.- Los establecimientos mercantiles que operan en el predio de mérito, lo hacen al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20419-181CEED12, expedido el 18 de junio de 2012, que certifica que el uso de suelo para COMERCIO y SERVICIOS (**sujeto a lo establecido en la tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial vigente**), en una superficie de **1869 m²** se encuentra permitido, sin embargo las actividades que se realizan (venta de alimentos y bebidas alcohólicas) no se encuentran permitidas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

(...)

6.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), particularmente por lo que respecta a corroborar que los establecimientos mercantiles que operan en el inmueble investigado realicen únicamente las actividades permitidas expresamente por la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; así como por el la altura excedida y el déficit de área libre del inmueble, y en caso de que se constaten incumplimientos imponer las medidas cautelares que conforme a derecho procedan.

(...)"

En este sentido, dentro del expediente en investigación al rubro citado, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios SEDUVI/DGCAU/DRPP/002808/2019 y SEDUVI/DGAU/DRP/01436/2017 de fechas 14 de junio de 2019 y 16 de enero de 2017, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" vigente para la Alcaldía Coyoacán, al inmueble ubicado en Calle Ignacio Allende número 45, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, altura máxima de hasta 7.5 metros sobre nivel de banqueta, 55% de área libre, donde el uso de suelo para "Centro Comercial" está prohibido, confirmando la información referida en el expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados.

Así mismo, se ubica en Área de Conservación Patrimonial , por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Por lo anterior, mediante escrito de fecha 29 de enero de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el dia 30 del mismo mes y año, quien se ostentó como apoderado general de la moral propietaria del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, la siguiente: --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

"(...) El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20419-181CEED12 (...) con el que se acredita que el uso de suelo (...) es el de **COMERCIO Y SERVICIOS** (...) uso de suelo que permite la existencia de un **CENTRO COMERCIAL** a la luz de lo dispuesto en los artículos 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal con relación a los diversos 2 fracciones III y XVI, 3 y 10 apartado A fracción X párrafo segundo de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (...)"

Así mismo, aportó como medios probatorios para acreditar el uso de suelo y el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, los siguientes documentos:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20419-181CEED12, de fecha 18 de junio de 2012, del cual se desprende que el uso de suelo solicitado para Comercio y Servicios (sujeto a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial vigente) en una superficie a ocupar de 1, 869 m², está permitido. Certificado que fue analizado en el expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados.

En este sentido, a efecto de contar con mayores elementos sobre el cumplimiento al uso de suelo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el uso de suelo de Centro Comercial está prohibido en el predio investigado y no ha expedido algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido dicho uso.

No es óbice a lo anterior que el propietario del establecimiento denunciado pretenda acreditar que el uso de suelo de centro comercial se encuentra permitido de forma análoga por permitirse el uso de suelo de servicios y comercio, según lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20419-181CEED12 y en relación con lo previsto en el artículo 2 fracciones III y XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que la interpretación integral de lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y la Ley de Establecimientos Mercantiles arroja que los usos de servicios y comercio permitidos en el predio donde se ubica el establecimiento denunciado serán los establecidos expresamente en la Tabla de Usos del Suelo del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Programa Parcial vigente, y que el giro mercantil de dicho establecimiento debe ser una actividad comercial permitida en las normas de uso de suelo, siendo que el uso específico de centro comercial no se encuentra permitido.

Aunado a lo anterior, de la información contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20419-181CEED12, se desprende que no ampara el uso de suelo para Centro Comercial, dicho documento únicamente se constriñe a señalar que el uso de comercio y servicios, se encuentra permitido (sujeto a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial vigente) en una superficie a ocupar de 1,869 m², en el total del predio – sujeto a restricciones- está permitido, aunado a que la autoridad competente en materia de uso de suelo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el uso de suelo para Centro Comercial se encuentra prohibido para el predio denunciado.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que ejecutó visita de verificación, sin que se conozca el resultado de la misma.

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles denominado "Patio Frida" en donde se encuentran en funcionamiento múltiples establecimientos mercantiles.

En conclusión, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el que se pretende acreditar el uso de suelo que se ejerce en el inmueble denunciado (Centro Comercial) no es el documento idóneo pues el mismo no ampara dicho uso, aunado a que no se encuentra previsto como permitido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa instaurado, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

1.2. Respeto del uso de suelo del establecimiento mercantil denominado "Azotea Minerva".

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en la terraza del inmueble se encontraba en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Azotea Minerva", el cual dejó de funcionar.

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2019-2535-SOT-1052, guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se concluyó lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Allende número 45 interior 3, 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros 55% de área libre, 1 vivienda cada 500 m² de terreno, donde los usos de suelo permitidos de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del referido Programa Parcial son: Habitacional (vivienda unifamiliar) y servicios (espacios abiertos: plazas, explanadas, jardines y parques).

Así mismo, le aplica la zonificación Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/u oficinas y/o comercio, 7.5 metros de altura, 55% de área libre, donde los usos de suelos permitidos son vivienda, consultorios, agencias de viajes, oficinas corporativas, venta de artículos en general, Sala de belleza, Peluquería, Estética, Talleres de costura familiar, Estudio y Laboratorio fotográfico, Reparación de electrodomésticos y seres menores, Servicio de alquiler, Artículos en general, Reparación de artículos en general, Servicios, Limpieza y mantenimiento de edificios,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

estacionamientos públicos y privados, plazas, explanadas, jardines, y en ambos casos, los usos de suelo no especificados en la Tabla de Usos del Suelo del referido Programa Parcial, estarán prohibidos.

2. *Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble se encontraban colocados sellos de suspensión de actividades impuestos por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de folio SGIRPC/DGAR/DEAJ/V-EM/002/2019, por lo que no se constataron actividades en el domicilio denunciado.*

Durante posteriores reconocimientos de hechos, se constató que en el establecimiento ya no se encontraban colocados sellos de suspensión de actividades, así mismo se observó en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante bar en la azotea del inmueble (tercer nivel).

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató que en el tercer nivel del inmueble (área de terrazas) únicamente se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftop", el espacio donde se encontraba en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Azotea Minerva" está cerrado y no se encuentra en funcionamiento ningún establecimiento.

3. *El uso de suelo para "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS" no parece como permitido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9335-151LOGE13 no es el documento idóneo para acreditar dicho uso pues se encuentra indebidamente emitido.*

4. *Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en términos de los dispuesto en los artículos 33 bis fracción III y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9335-151LOGE13, por haber sido expedido en contravención de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de su Reglamento así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al haber establecido como permitido un uso de suelo prohibido por el referido Programa Parcial mediante un instrumento no contemplado por la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México ni su Reglamento.

(...)"

Por otra parte, es importante señalar que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

1.3. Respeto del uso de suelo del establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftop".

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató que en la terraza del inmueble se encuentra en funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftop".

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2019-2486-SOT-1039 y acumulados PAOT-2022-3199-SOT-845, PAOT-2022-3216-SOT-853, PAOT-2022-5145-SOT-1339 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió la Resolución Administrativa en fecha 29 de mayo de 2024, en la que se concluyó 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-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Allende número 45 interior 18, 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros 55% de área libre, 1 vivienda cada 500 m² de terreno, donde los usos de suelo permitidos de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del referido Programa Parcial son: Habitacional (vivienda unifamiliar) y servicios (espacios abiertos: plazas, explanadas, jardines y parques).

Así mismo, le aplica la zonificación Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/u oficinas y/o comercio, 7.5 metros de altura, 55% de área libre, donde los usos de suelos permitidos son vivienda, consultorios, agencias de viajes, oficinas corporativas, venta de artículos en general, Sala de belleza, Peluquería, Estética, Talleres de costura familiar, Estudio y Laboratorio fotográfico, Reparación de electrodomésticos y seres menores, Servicio de alquiler, Artículos en general, Reparación de artículos en general, Servicios, Limpieza y mantenimiento de edificios, estacionamientos públicos y privados, plazas, explanadas, jardines, y en ambos casos, los usos de suelo no especificados en la Tabla de Usos del Suelo del referido Programa Parcial, estarán prohibidos.

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en un primer momento, sellos de suspensión de actividades impuestos por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de folio SGIRPC/DGAR/DEAJ/V-EM/002/2019, y posteriormente el funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en la azotea del inmueble (tercer nivel), con denominación "Madeira Rooftop", el cual inicialmente generaba ruido por su funcionamiento, no obstante, posteriormente, dejó de generar ruido con su funcionamiento.

3. El uso de suelo para "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS" no parece como permitido en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Carmen", y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9349-151LOGE13 no es el documento idóneo para acreditar dicho uso ya que no certifica el uso de suelo ejercido, aunado a que el mismo se encuentra indebidamente emitido.

4. *El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, en el cual se resolvió imponer como sanción una multa y la clausura total temporal del establecimiento.*
5. *Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente y toda vez que actualmente el establecimiento sigue funcionando, realizar la reposición de la clausura impuesta.*
6. *Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en términos de los dispuesto en los artículos 33 bis fracción III y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9349-151LOGE13, por haber sido expedido en contravención de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de su Reglamento así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al haber establecido como permitido un uso de suelo prohibido por el referido Programa Parcial mediante un instrumento no contemplado por la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México ni su Reglamento.*

(...)"

Por otra parte, es importante señalar que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

2. En materia de establecimiento mercantil y riesgo

El artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, normatividad aplicable por la temporalidad al caso particular, define al centro comercial como



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

cualquier inmueble dentro de la Ciudad de México, que independientemente del uso que le corresponda por los programas delegacionales de desarrollo urbano, alberga un número determinado de establecimientos mercantiles (ya sea temporales o permanentes), que se dedican a la intermediación y comercialización de bienes y servicios; en donde cada establecimiento en lo individual, debe contar con los avisos o permisos que correspondan, que avale su funcionamiento según su naturaleza.

Adicionalmente la fracción XV del referido artículo 2 y 35 de la Ley en mención, considera como establecimiento mercantil con giro de bajo impacto a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal.

Por su parte, los artículos 38 y 39 de la multireferida Ley establecen que para operar establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto requieren contar con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), el cual permite al titular ejercer exclusivamente el uso manifestado el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.

2.1. Respecto de la Plaza Frida

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados PAOT-2016-609-SOT-220, PAOT-2017-3630-SOT-1476 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 31 de julio de 2018, en la que se concluyó 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-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

(...)

2.- De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, el último nivel de reciente construcción, que desde el nivel de banqueta hasta el nivel más alto de la construcción tiene 10.38 metros de alto, identificado con el nombre de "Plaza Frida", en el que operan alrededor de 33 establecimientos mercantiles, actividad preponderantemente restaurante con venta de bebidas alcohólicas.

(...)

5.- El predio investigado el cual es ocupado por la denominada "Plaza Frida" opera el amparo del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con Giro de Bajo Impacto folio COAVAP2013-04-18-00077299, clave del establecimiento CO2013-04-18AVBA-00077299, de fecha 17 de abril de 2013, en una superficie de 2200 m², en el que se prevé un aforo de alrededor de 400 personas.

(...)

7.- Los giros que se ejercen no son compatibles con el uso de suelo permitido en términos de los previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así mismo corresponde a la referida Dirección, ejecutar visita de verificación en materia de protección civil.

(...)"

2.2. Respeto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Azotea Minerva".



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2019-2535-SOT-1052 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 30 de noviembre de 2022, en la que se concluyó lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

(...)

2.- *Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble se encontraban colocados sellos de suspensión de actividades impuestos por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de folio SGIRPC/DGAR/DEAJ/V-EM/002/2019, por lo que no se constataron actividades en el domicilio denunciado.*

Durante posteriores reconocimientos de hechos, se constató que en el establecimiento ya no se encontraban colocados sellos de suspensión de actividades, así mismo se observó en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante bar en la azotea del inmueble (tercer nivel).

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató que en el tercer nivel del inmueble (área de terrazas) únicamente se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftop", el espacio donde se encontraba en funcionamiento el establecimiento mercantil denominado "Azotea Minerva" está cerrado y no se encuentra en funcionamiento ningún establecimiento.

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

5.- El establecimiento mercantil denominado "AZOTEA MINERVA" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, cuenta con permiso de impacto vecinal folio COAVREV2019-09-2600282174, no obstante dicho documento fue expedido mediando error.

6.- Corresponde a la Alcaldía Coyoacán iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el permiso de impacto vecinal folio COAVREV2019-09-2600282174 para el establecimiento mercantil denominado "AZOTEA MINERVA" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, ya que fue expedido mediando error pues incumple con los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de establecimientos Mercantiles así como valorar en su procedimiento, la presente resolución administrativa.

(...)"

Por otra parte, es importante señalar que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

2.3 Respeto del legal funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftop"

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2019-2486-SOT-1039 y acumulados PAOT-2022-3199-SOT-845, PAOT-2022-3216-SOT-853, PAOT-2022-5145-SOT-1339 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió la Resolución Administrativa en fecha 29 de mayo de 2024, en la que se concluyó lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

2.- Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en un primer momento, sellos de suspensión de actividades impuestos por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de folio SGIRPC/DGAR/DEAJ/V-EM/002/2019, y posteriormente el funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en la azotea del inmueble (tercer nivel), con denominación "Madeira Rooftop", el cual inicialmente generaba ruido por su funcionamiento, no obstante, posteriormente, dejó de generar ruido con su funcionamiento.

(...)

7.- El establecimiento mercantil denominado "MADEIRA ROOFTOP" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no cuenta con permiso de impacto vecinal emitido por la Alcaldía Coyoacán, por lo que incumple con los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de establecimientos Mercantiles.

8.- Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por cuanto hace a que el establecimiento mercantil denominado "MADEIRA ROOFTOP" cumpla con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

(...)"

En este sentido, es importante señalar que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Por otra parte, dentro de las constancias que obran en el expediente al rubro, se desprende que durante reconocimientos de hechos por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la planta baja del inmueble contaba con sellos de suspensión por parte la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de expediente SGIRPC/DGAR/DEAJ/VEM/002/2019.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informó que cuenta con Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299, para el establecimiento mercantil denominado "Plaza Frida" con giro de plazas, centros comerciales o tienda departamental, en una superficie de 2,200 m², con aforo de 400 personas, al amparo del Certificado de Uso de Suelo folio 20419-181CEED12, e informó que realizará visita de verificación en materia de establecimiento mercantil.

No obstante lo anterior, de la información referida en el apartado que antecede, se desprende que el Certificado de Uso de Suelo folio 20419-181CEED12 ampara una superficie de 1869 m² para comercio y servicios, mientras que el particular manifestó en el Aviso de Apertura folio COAVAP2013-04-18-00077299, el cual fue objeto de investigación dentro del expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados, que ocupara una superficie de 2,200 m², para destinarla para Centro Comercial, por lo que existe una superficie de 377 m², que en el caso sin conceder, no estarían amparados por el Certificado referido.

En este sentido, de la información manifestada en el Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299, referido en el apartado que antecede, se desprende que se informó la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto denominado Plaza Frida, en el cual trabajarán 70 personas, tendrá un aforo de 400 personas y en el apartado conducente señalo no requerir de Visto Bueno de Seguridad y Operación. ---

Es importante señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 89 fracción V de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, normatividad aplicable por la temporalidad al caso particular, el administrador del inmueble de los Centros Comerciales está obligado a implementar un Programa Interno de Protección Civil e incluir lo correspondiente para los establecimientos mercantiles que forman parte del centro comercial, contando con al menos un paramédico de guardia debidamente acreditado por la Secretaría de Salud del Distrito Federal, desde la apertura, hasta el cierre de actividades del mismo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles denominado "Patio Frida" en donde se encuentran en funcionamiento múltiples establecimientos mercantiles.

En conclusión, tal y como quedó señalado anteriormente, el uso de suelo para Centro Comercial se encuentra prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", por lo que consecuentemente, el referido Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299 incumple lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México al ejercer un uso de suelo que no es compatible con los usos permitidos por el referido Programa Parcial aunado a que existe una diferencia de 377 m² entre la superficie señalada en el Certificado de Uso de Suelo y la manifestada en el Aviso de Funcionamiento, así mismo no cuenta con Programa Interno de Protección Civil.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299 pues ampara el funcionamiento de un establecimiento mercantil que no resulta compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial "Colonia Del Carmen", así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil denominado "Patio Frida" cumpla con lo establecido con lo dispuesto en los artículos 10, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así como valorar en su procedimiento, la presente resolución administrativa.

Por otra parte, en materia de riesgo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informó que el día 21 de junio de 2019 ejecutó visita de verificación en materia de gestión integral de riesgos y protección civil, en la cual se evaluaron la medidas de seguridad con que cuenta dicho inmueble.

Corresponde a la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

3. En materia de conservación patrimonial y construcción (ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe 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 monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos 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.

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el predio investigado se encuentra dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación 4 referente a Áreas de Actuación relacionado con las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias durante las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, en la azotea del centro comercial se encuentra un toldo carpado, siendo este el tercer nivel con que cuenta dicho inmueble, no se observaron actividades de construcción ni emisiones sonoras que indicaran la realización de dichas actividades, no obstante se constató un sello de suspensión de actividades, trabajos y servicios con número de expediente DGGAJ/SVR/O/268/19, colocado en un acceso sobre la Calle Cuauhtémoc.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2016-586-SOT-213 y acumulados PAOT-2016-609-SOT-220, PAOT-2017-3630-SOT-1476 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió Resolución Administrativa en fecha 31 de julio de 2018, en la que se concluyó lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

(...)

2.- *De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, el último nivel de reciente construcción, que desde el nivel de banqueta hasta el nivel más alto de la construcción tiene 10.38 metros de alto, identificado con el nombre de "Plaza Frida", en el que operan alrededor de 33 establecimientos mercantiles, actividad preponderantemente restaurante con venta de bebidas alcohólicas.*

3.- *De acuerdo con la opinión técnica PAOT-2018-496-DEDPOT-284, el inmueble relacionado con los hechos denunciados rebasa 3.38 metros la altura permitida por la zonificación aplicable y no cuenta con el 55% de área libre requerida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.*

(...)

8.- *En materia de construcción, la ampliación del 3 nivel se llevó a cabo sin contar con Manifestación de Construcción en la modalidad correspondiente, aunado a que excede 3.38 metros la altura de la zonificación permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen".*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

9.- Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, emitir las medidas aplicables, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes, en términos de lo dispuesto en los artículos 16 fracción VI, 56 fracción II, 57 fracción I, 147, 148 y 203 de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México.

(...)"

No obstante lo anterior, de la información proporcionada por una de las personas denunciantes se desprende que en el predio se realizaron actividades de construcción consistentes en la colocación de una estructura metálica en la azotea del inmueble. -----

En razón de lo anterior, 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 informó que el predio se encuentra en Área 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, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial y no cuenta con antecedentes de emisión del referido Dictamen para el inmueble investigado. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio investigado. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informó que en fecha 02 de abril de 2019, se dictó acuerdo administrativo de suspensión inmediata de obra dentro del procedimiento administrativo instaurado para el inmueble investigado, por sobrepasar la altura permitida del inmueble, encontrándose dicho procedimiento en substanciación. -----

No obstante, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron sellos impuestos por la Alcaldía Coyoacán. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

En conclusión, en el inmueble investigado se realizaron intervenciones sin contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y las actividades de construcción no contaron con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán por lo que dichas actividades contravienen los artículos 47 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo instaurado, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

4. En materia ambiental (ruido).

4.1 Respecto del ruido por construcción generado por el establecimiento mercantil denominado “Plaza y/o Patio Frida”

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción ni emisiones sonoras que indiquen la realización de dichas actividades.

4.2 Respecto del ruido generado por el establecimiento mercantil denominado “Azotea Minerva”

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias durante las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado “Azotea Minerva” el cual generaba emisiones sonoras con su funcionamiento, sin embargo durante posteriores reconocimientos se constató que dicho establecimiento dejó de funcionar, por lo que no se generaban emisiones sonoras.

4.3 Respecto del ruido generado por el establecimiento mercantil denominado “Madeira Rooftop”



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende que los hechos denunciados en el mismo y los denunciados en el expediente PAOT-2019-2486-SOT-1039 y acumulados PAOT-2022-3199-SOT-845, PAOT-2022-3216-SOT-853, PAOT-2022-5145-SOT-1339 guardan relación, en el cual se realizaron las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, para su atención, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el 85 de su Reglamento; y se emitió la Resolución Administrativa en fecha 29 de mayo de 2024, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

(...)

9.- Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Madeira Rooftp" generaba ruido con su funcionamiento, no obstante, durante un posterior reconocimiento de hechos, se constató que dicho establecimiento no generaba ruido. -----

(...)"

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 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 Ignacio Allende número 45, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

altura máxima de hasta 7.5 metros sobre nivel de banqueta, 55% de área libre, donde el uso de suelo para "Centro Comercial" está prohibido.

Así mismo, se ubica en Área de Conservación Patrimonial , por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos se constató un inmueble de 3 niveles, no se observaron actividades de construcción ni emisiones sonoras que indicaran la realización de dichas actividades, no obstante se constató un sello de suspensión de actividades, trabajos y servicios con número de expediente DGGAJ/SVR/O/268/19, colocado en un acceso sobre la Calle Cuauhtémoc.

Durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la planta baja del inmueble contaba con sellos de suspensión por parte la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de expediente SGIRPC/DGAR/DEAJ/VEM/002/2019..

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles denominado "Patio Frida" en donde se encuentran en funcionamiento múltiples establecimientos mercantiles.

3. El uso de suelo de CENTRO COMERCIAL se ejerce al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20419-181CEED12, no obstante, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa instaurado, así como valorar en la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

sustanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

5. El establecimiento mercantil con giro de Centro Comercial, pretende amparar el uso de suelo ejercido mediante el Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299, no obstante no es el documento idóneo para acreditar el legal funcionamiento por haber sido expedido mediando error.
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto con número de folio único de trámite COAVAP2013-04-18-00077299 pues ampara el funcionamiento de un establecimiento mercantil que no resulta compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial "Colonia Del Carmen", así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil denominado "Patio Frida" cumpla con lo establecido con lo dispuesto en los artículos 10, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así como valorar en su procedimiento, la presente resolución administrativa.
7. La Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informó que el dia 21 de junio de 2019 ejecutó visita de verificación en materia de gestión integral de riesgos y protección civil con número de expediente SGIRPC/DGAR/DEAJ/V-EM/002/2019, en la cual se evaluaron la medidas de seguridad con que cuenta dicho inmueble.
8. Corresponde a la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda.
9. Las intervenciones realizadas en el inmueble no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y las actividades de construcción consistentes en la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37
y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94
PAOT-2019-246-SOT-100
PAOT-2019-369-SOT-143
PAOT-2022-2685-SOT-689

ampliación de un nivel adicional no contaron con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán por lo que contravienen lo establecido en los artículos 28, 47 y 53 antepenúltimo párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

10. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo instaurado, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

11. No se constataron emisiones sonoras derivadas del funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Patio Frida" ni relacionadas con actividades de construcción, las únicas emisiones sonoras que se perciben son las ambientales pues el establecimiento se encuentra ubicado en una zona muy concurrida por personas. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, al Instituto de Verificación Administrativa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-80-SOT-37

y acumulados PAOT-2019-233-SOT-94

PAOT-2019-246-SOT-100

PAOT-2019-369-SOT-143

PAOT-2022-2685-SOT-689

la Secretaría de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil, todos 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.