



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1219-SOT-261

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 NOV 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1219-SOT-261, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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 establecimiento mercantil, por el establecimiento ubicado en Avenida México número 59, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo 2022.

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

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

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

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

##### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

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



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

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

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

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

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

Cuando las autoridades tengan conocimiento de documentos que presuman apócrifos harán la denuncia correspondiente, ante la autoridad competente, por los ilícitos que resulten. Los documentos apócrifos no producirán efecto jurídico alguno. Las autoridades competentes implementarán los mecanismos de información para consulta del público respecto de los actos que emitan. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1219-SOT-261

materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Avenida México número 59, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y ratificado el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre mínima, donde los usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Antojitos Tía Berta" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió y notificó el oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. Al respecto, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, dio contestación al requerimiento mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 13 de abril de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, la siguiente documental, en copia simple:-----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 000926, de fecha de ingreso 13 de enero de 1992, en el que se solicita el uso de suelo para Restaurante con venta de vinos y licores con los alimentos en una superficie de 569.00 m<sup>2</sup>.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3407/2022 informó que de una búsqueda exhaustiva en sus archivos, no localizó el expediente de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 000926, de fecha de ingreso 13 de enero de 1992, por lo que la misma **NO FUE EMITIDA** por dicha Secretaría.-----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes de registro del predio denunciado en el padrón de usuarios de ese Sistema, así como el uso y superficie que se encuentra registrado; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/05272/2022 informó que de lo antecedentes con que cuenta para el predio, se desprende que tiene registrado uso habitacional; no obstante, del informe General del Inmueble que proporcionó, que desprende que el giro que se tiene registrado es para Bibliotecas.-----

De lo anterior se desprende que, el uso de suelo que se ejerce (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1219-SOT-261

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo que se ejerce (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido ya que la solicitud de Constancia folio 000926, de fecha de ingreso 13 de enero de 1992 no fue emitida por la autoridad competente, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

## 2.- 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. -----

Por su parte, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento, establecen que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

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

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Antojitos Tía Berta".-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió y notificó el oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido. Al respecto, una persona quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, dio contestación al requerimiento mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 13 de abril de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, los siguientes documentos, en copia simple:-----

- Permiso de Impacto Vecinal número 2305, Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2016-03-30RPV00168854, para el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DAO", con giro de restaurante. -----
- Acuerdo de fecha 25 de agosto de 2021, el cual contiene la Revalidación de Permiso de Impacto Vecinal número 2305, para el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DAO" con giro de restaurante.-----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y en caso de no contar con la información solicitada, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta lo solicitado. -----



En este orden de ideas, en el supuesto sin conceder, que la entonces Delegación Coyoacán (ahora Alcaldía Coyoacán) haya emitido el Permiso de Impacto Vecinal número 2305 con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2016-03-30RPV00168854, para el establecimiento mercantil denominado "RESTAURANTE DAO", con giro de restaurante, el mismo fue emitido para un establecimiento distinto y mediando error, toda vez que tal y como quedo señalado en el apartado que antecede no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido dicho uso, por lo que consecuentemente, el establecimiento mercantil contraviene lo dispuesto en los artículos 19 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Antojitos Tía Berta" no cuenta con Permiso que ampare su legal funcionamiento, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 19 fracción II, 31 fracciones VI y VII, de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, en caso de contar con el Permiso de Impacto Vecinal número 2305 con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2016-03-30RPV00168854 y su posterior revalidación, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejarlos sin efectos ya que dicho Permiso carece del requisito establecido en el artículo 31 fracción VII (no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare dicho uso), así como instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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 Avenida México número 59, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y ratificado el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o plurifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre mínima, donde los usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Antojitos Tía Berta" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo que se ejerce (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido ya que la solicitud de Constancia folio 000926, de fecha de ingreso 13 de enero de 1992 no fue emitida por la autoridad competente, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



5. El establecimiento mercantil con giro de restaurante requiere de Permiso para su funcionamiento, por lo que al no contar con el mismo incumple con lo establecido en los artículos 19 fracción II, 31 fracciones VI y VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, en caso de contar con el Permiso de Impacto Vecinal número 2305 con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2016-03-30RPV00168854 y su posterior revalidación, iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejarlos sin efectos ya que dicho Permiso carece del requisito establecido en el artículo 31 fracción VII (no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare dicho uso), así como instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 19 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

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 Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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

JANC/WRB/PRVE