



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4496-SOT-1191 y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 08 de agosto y 02 de septiembre de 2022, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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 (demolición y ampliación) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Gómez Farías número 106, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 22 de agosto y 07 de septiembre de 2022, respectivamente.-----

Posteriormente, en fecha 09 de enero de 2023 esta Subprocuraduría emitió Acuerdo en el cual se instruyó llevar a cabo la ampliación de la investigación, por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en virtud de que se constataron hechos que puedan ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII y IX 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 (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y ampliación), conservación patrimonial y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

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

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

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

El artículo 90 de la Ley referida, señala que 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 89 de la citada 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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), (actualmente Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México), en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 bis, párrafos octavo y noveno incisos c) y d), del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, reformado mediante la publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de septiembre de 2022, a la letra indica:-----

*"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en **inmuebles de hasta 200 m2 de superficie construida** podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

(...)

*El Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será aplicable para los establecimientos que estén considerados como de **impacto vecinal**, en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (salones de fiestas, **restaurantes**, establecimientos de hospedaje, clubes privados, salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios), en la superficie total en la que se ejerzan, **siempre y cuando la persona interesada acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio** en donde se ubique y éste no se encuentre en alguno de los supuestos establecidos en el párrafo tercero de este artículo.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

Las personas interesadas en obtener el Certificado para los usos del suelo señalados en el párrafo anterior ingresarán su solicitud a través de la Plataforma Digital y **proporcionarán los datos** que se requieran, además se presentarán en archivo digital los documentos de identificación personal, la **descripción precisa de la actividad que ejerce y el área del inmueble destinada a ésta**, de acuerdo con el formulario que se encuentra en la plataforma digital, así como los siguientes documentos:

(...)

La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal **hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento**, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido.

(...)

c) Documentos con los que se acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el Uso del Suelo respectivo: licencia sanitaria, licencia ambiental única, licencia o manifestación de construcción, aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, licencias de funcionamiento, escrituras y/o cualquier otro documento válido por la Secretaría.

d) Reporte fotográfico a color que contenga al menos cinco imágenes del interior y tres del exterior **del establecimiento como se encuentra actualmente**, así como cualquier otro medio de prueba; (...)"

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento citado es reglamentario a la Ley de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1 del propio reglamento, que establece: "(...) Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general, orden público e interés social y tiene por objeto reglamentar la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en lo conducente a la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en la Ciudad de México. (...)")

En este sentido, el artículo 42 Quinquies último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

"(...) Artículo 42 Quinquies. Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:

(...)

El procedimiento al que se refiere este artículo **no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano.** (...)")

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

En este sentido, 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, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Gómez Farías número 106, 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 la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y Espacios Abiertos (Plazas, explanadas, Jardines y Parques) y los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en el domicilio denunciado, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en los que no se constató el funcionamiento de algún establecimiento mercantil así como tampoco se observó letrero con nombre, denominación y/o razón social visible que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el lugar ni que dicho inmueble está destinado a un uso diverso al habitacional. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades de construcción que se ejecutan. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 15 de septiembre de 2022, quien se ostentó como propietario del predio, realizó diversas manifestaciones sin aportar documento alguno que indique el uso de suelo al que está destinado el inmueble. -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/0240/2023, de fecha 12 de enero de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 24 del mismo mes y año, informó que dentro de sus archivos cuenta con Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26416-2011SLO22, con fecha de expedición 19 de octubre de 2022, el cual reconoce el uso de suelo para "Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida", en una superficie reconocida de 200.00 m², así mismo, proporcionó copia certificada del expediente formado con motivo de su emisión. -----

De las documentales que conformar el citado expediente, se desprende la siguiente documental: -----

- Solicitud de Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, **de fecha 14 de septiembre de 2022, con sello de recibido de fecha 19 de septiembre de 2022**, de la que se desprende se asentó una **superficie construida del predio 389.00 m², superficie ocupada por el establecimiento: 200.00 m², uso**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

actual: Habitacional, y en cuyo apartado denominado "DESCRIPCIÓN PRECISA DE LA ACTIVIDAD DE MICRO O PEQUEÑO COMERCIO, SERVICIOS O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO QUE SE EJERCE", se manifestó lo siguiente: "**Clave SCIAN 722511 RESTAURANTE CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA**".-----

Del análisis realizado a la misma se desprenden las siguientes observaciones: en primer término, la solicitud de Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 19 de septiembre de 2022, fecha posterior a la entrada en vigor del Decreto por el que se reforma el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de septiembre de 2022, el cual entró en vigor el día 03 de septiembre del mismo año, de conformidad con el SEGUNDO Transitorio del mismo Decreto, por lo que debió cumplir con los requisitos establecidos en dicho artículo, como lo es: acreditar tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio, esto mediante cualquiera de los siguientes documentos: licencia sanitaria, licencia ambiental única, licencia o manifestación de construcción, aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, licencias de funcionamiento, escrituras y/o cualquier otro documento válido por la Secretaría, sin que del expediente proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprenda dicha información.-----

En segundo término, el artículo 15 bis primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que se podrá solicitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, en aquellos inmuebles con una **superficie construida de hasta 200.00 m²**, sin embargo, en la solicitud se manifestó que la superficie construida en el predio es de 389.00 m², es decir, **excedente en 189 m²** a lo establecido en el citado artículo.-----

No es óbice a lo anterior que en el formato de solicitud se hayan señalados dos superficies: una superficie construida y una superficie ocupada por el establecimiento, ya que la disposición normativa establece expresamente que el inmueble debe contar con una superficie construida de hasta 200 m².-----

En tercer término, de los datos manifestados en la referida Solicitud se desprende una contradicción evidente, pues se manifestó que el uso actual del inmueble es habitacional, mientras que en el apartado denominado "DESCRIPCIÓN PRECISA DE LA ACTIVIDAD DE MICRO O PEQUEÑO COMERCIO, SERVICIOS O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO QUE SE EJERCE", se manifestó el uso de suelo de "**RESTAURANTE CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS A LA CARTA O DE COMIDA CORRIDA**", es decir, al momento e ingresar la solicitud ante la Secretaría se reconoce expresamente que en el domicilio no se ejerce ningún uso de suelo comercial como lo es el de restaurante.-----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico número PAOT-2023-37-DEDPOT-37, de fecha 31 de enero de 2023, en el que se concluyó lo siguiente: "(...) Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle vistas aéreas comprendidas de los años 2010 a 2022 con las que cuentan los programas Google Maps, Google Earth y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, se puede resumir que en el predio de referencia, en el año 2009 existen 2 volúmenes construidos: El primer volumen de 2 niveles de altura está desplantado en el costado poniente del predio y tiene un patio interior. El segundo volumen de un nivel de altura se encuentra desplantado en el costado este del predio. En el periodo comprendido entre los años 2010 al 2022 no se observan cambios visibles exteriores respecto al año 2009.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

Finalmente, en el año 2023, se observa en el acceso del predio sellos de clausura expedidos por el INVEA. Mediante el análisis de las imágenes de vista de calle y satelitales con los programas Google Maps y Google Earth, respectivamente, no se desprenden elementos que estén relacionados con el uso de suelo de giro "restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida" en el inmueble de referencia en las fechas referidas. (...) -----

De lo anteriormente señalado se desprende que no hay indicios de que en el domicilio se encontrara en funcionamiento algún establecimiento mercantil con giro de restaurante. -----

Aunado a lo anterior, en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26416-201ISLO22, objeto de análisis, se establece que será vigente hasta en tanto se realice el cambio de uso de suelo dispuesto en el artículo 15 del citado Reglamento o se actualice la zonificación en el programa correspondiente. -----

Al respecto, el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México reglamenta el procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, dispuesto en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México; disposición que, como quedó referido en párrafos anteriores, establece que dicho procedimiento no es aplicable en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano, como es el caso del predio investigado. -----

En este sentido, en el Dictamen Técnico número PAOT-2023-37-DEDPOT-37, emitido por esta Subprocuraduría, se concluyó lo siguiente: "(...) Al encontrarse dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, no podrá aplicarse el procedimiento de cambio de uso de suelo para destinarlo al comercio, servicios e bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria descrito en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que en dicho artículo especifica que el procedimiento descrito no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (...) -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental de Atención al Público Centro Poniente "B" del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que de una búsqueda realizada en sus archivos, se desprende que el predio se encuentra dado de alta desde el año 1994 y desde ese año hasta la fecha cuenta con uso doméstico, sin presentar solicitudes respecto al cambio de uso. -----

Por las razones referidas, es dable determinar que el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26416-201ISLO22 fue emitido mediando error por lo que resulta procedente realizar las acciones legales procedentes para dejarlo sin efectos en término de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, una de las personas denunciantes dentro del expediente al rubro citado, mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 03 de enero de 2023, realizó diversas manifestaciones y proporcionó información, entre otra, sobre la existencia del Aviso de Bajo Impacto con número de folio CO2022-01-26LAVBA00339031, para el giro de "Venta de comida de especialidades con servicio de comedor", -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

para el establecimiento denominado "RESTAURANTE / CAFETERÍA ANTONELA BISTRÓ", para el predio objeto de investigación. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), Declaración de Apertura, Permiso de funcionamiento y/o Licencia de Funcionamiento, emitida por esa Alcaldía, así como el expediente formado para su emisión. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/0071/2023, de fecha 17 de enero de 2023, recibido en esta Procuraduría el día 24 del mismo mes y año, informó que de una búsqueda realizada en los archivos con que cuenta, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), se desprende la existencia del Aviso de Apertura con clave única de trámite CO2022-01-26LAVBA00339031, para el establecimiento denominado "RESTAURANTE / CAFETERÍA ANTONELA BISTRÓ", con giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor; sin remitir copia del expediente formado con motivo de su emisión. -----

No obstante lo anterior, tal como quedó señalado al inicio del presente apartado, los restaurantes son considerados establecimientos mercantiles de impacto vecinal, los cuales para su legal funcionamiento requieren de Permiso emitido por la Alcaldía respectiva, por lo que dicho Aviso no es el documento idóneo para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento denunciado, aunado a que, como quedó señalado en párrafos anteriores, Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad folio 26416-201ISLO22 fue emitido mediando error, por lo que el giro referido en el Aviso es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

En conclusión, el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26416-201ISLO22, expedido el 19 de octubre de 2022 para el uso de restaurante, fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y el Aviso de Apertura de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de trámite CO2022-01-26LAVBA00339031, no es el documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26416-201ISLO22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2.- En materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y ampliación)

Los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establecen que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, **demoler**, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -

Así mismo, el artículo 238 el citado ordenamiento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. --

El artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de 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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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. -----

En este sentido, 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 el predio ubicado en Calle Gómez Farías número 106, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial y es colindante al inmueble ubicado en Calle París 116, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el predio investigado, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se observó un predio delimitado por barda perimetral de piedra brasa con un acceso peatonal y uno vehicular, en este punto existe un cuerpo constructivo de un nivel en donde se observa a un trabajador con un roto martillo realizando actividades de construcción consistentes en la perforación de una losa, en la parte posterior del predio existe un inmueble de dos niveles, sin embargo no se observa que el mismo se destine a un uso diferente al habitacional ya que no se observa letrero con nombre, denominación y/o razón social que indique el funcionamiento de algún establecimiento mercantil, tampoco se observa lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción y/o de Licencia de Construcción Especial. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades de construcción que se ejecutan. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 15 de septiembre de 2022, quien se ostentó como propietario del predio, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran que "(...) en el inmueble de referencia se cuenta con autorización de la Alcaldía Coyoacán para realizar trabajos que no requieren de manifestación de construcción especial con base en el Art. 62 del Reglamento de construcciones (...) los trabajos realizados consisten en pintura en muros interiores, cambio de loseta al interior en las piezas dañadas, reparación de instalación eléctrica, cambio de luminarias por focos ecológicos, cambio de muebles sanitarios y lavabos,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295**

mantenimiento a la red sanitaria (...) no es necesario el dictamen técnico de la SEDUVI por no haber sufrido cambios estructurales (...); y aportó como prueba, un escrito libre de fecha 08 de septiembre de 2022, dirigido a la Dirección General de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, en el que se informa de los trabajos de remodelación a ejecutarse en el predio al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin aportar documento alguno que indique el uso de suelo al que está destinado el inmueble. -----

En este sentido, 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, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3480/2022, de fecha 17 de noviembre de 2022, informó que no cuenta con registros de antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para el predio de referencia. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió Visto Bueno, Autorización y/o Dictamen Técnico para realizar intervenciones en el predio denunciado. Al respecto, dicha Dirección de Arquitectura, mediante oficio número 1854-C/1393, de fecha 01 de diciembre de 2022, informó que no cuenta con antecedentes de ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble, y por tanto no cuenta con opinión técnica, recomendación técnica visto bueno y/o aviso al respecto. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/2192/2022, de fecha 18 de noviembre de 2022, informó que en fecha 28 de septiembre de 2022, ejecutó procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano en el inmueble, el cual se encuentra en substanciación. -----

Respecto a las actividades de construcción, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la demolición parcial de una losa ubicada al frente del predio mediante un roto martillo, y durante un posterior reconocimiento de hechos se constató que en dicha zona se realizaron actividades de construcción consistentes en el desplante de una losa, sin ostentar letrero que indique la realización de actividades constructivas. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/4588/2022, de fecha 25 de octubre de 2022, informó que no cuenta con información alguna en materia de construcción para el predio referido, además informó que solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía que conforme a sus atribuciones, ejecute visita de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que las actividades de construcción que se ejecutan cuenten con licencia de construcción especial así como con Registro de Manifestación de construcción correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Subdirección de Procesos Jurídicos de dicha Alcaldía, informó que ejecutó visita de verificación en materia de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

construcción con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/333/2022, en el predio denunciado y que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un posterior reconocimiento de hechos en el predio denunciado, en el que se constataron colocados sellos con la leyenda "CLAUSURADO POR VIOLAR LA LEY" con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/333/2022, sin constatar actividades de construcción durante la diligencia. -----

De lo referido anteriormente se desprende que se constataron intervenciones en el inmueble consistentes en la perforación de una losa mediante un roto martillo y posteriormente el desplante de una losa en esta zona, aunado a que quien se ostentó como propietario, indicó que en el inmueble se realizan intervenciones menores, por lo que dichas actividades realizan sin contar con dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial de la Secretaría Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con Visto Bueno y/o Autorización por parte de Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura así como tampoco cuenta con Licencia de Construcción Especial ni con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 55 y 57 fracción IV, 47, 238 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado en el predio denunciado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán sustanciar y resolver el procedimiento administrativo número DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/333/2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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. El predio ubicado en Calle Gómez Farías número 106, 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 la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y Espacios Abiertos (Plazas, explanadas, Jardines y Parques) y los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial y es colindante al inmueble ubicado en Calle París 116, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observa que el mismo se destine a un uso diferente al habitacional y se observó la demolición parcial de una losa ubicada al frente del predio mediante un roto martillo así como el desplante de una losa en dicha zona, sin ostentar letrero que indique la realización de actividades constructivas.-----
3. Se pretende acreditar el uso de suelo para restaurante mediante el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26416-2011SLO22, con fecha de expedición 19 de octubre de 2022, no obstante, el mismo fue emitido mediando error debido a que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México-----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio número 26416-2011SLO22, en términos de lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Las intervenciones realizadas en el inmueble denunciado no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Visto bueno y/o Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía, incumpliendo con los artículos 55 y 57 fracción IV, 47, 238 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado en el predio denunciado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán sustanciar y resolver el procedimiento administrativo número DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/333/2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4496-SOT-1191
y acumulado PAOT-2022-4981-SOT-1295

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 y al Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

JANC/WPB/PRVE