

**Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 ABR 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-850-SOT-384 y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601 y PAOT-2017-3857-SOT-1602 relacionados con tres denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 28 de marzo y 21 de noviembre de 2017, varias 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 (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" ubicado en calle Xicoténcatl número 275, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 04 de abril y 11 de diciembre de 2017. -----

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, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----



Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602

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

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar** 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 500 m² de terreno, 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 de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, en donde los usos de suelo para **restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas se encuentran prohibidos.** ----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo diversos reconocimientos de hechos en el lugar objeto de denuncia, durante los cuales constató un inmueble de 2 niveles de altura con dos frentes (uno sobre Calle Xicotécatl y otro sobre Calle Gómez Farías), ocupando la totalidad de la planta baja para uso comercial, por tres locales uno con uso de estética sobre la Calle de Gómez Farías, en la esquina se localizó el establecimiento objeto de investigación con giro de restaurante y cafetería denominado "El Beneficio de la Duda" y junto a este sobre la Calle Xicotécatl una tienda de abarrotes. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica folio PAOT-2018-211-DEDPOT-142 de fecha 16 de febrero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo 207, Piso 0
Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc
C.P. 06701 Ciudad de México
Teléfono: 5265 1111 ext. 1010
Página 2 de 7

**Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602**

*"(...) La zonificación que le aplica es **H/9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.*

*De conformidad con la Tabla de Usos de Suelo permitidos del Programa Parcial en comento, en el predio objeto de la presente opinión técnica, se permiten los usos de suelo para **Vivienda Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques.***

Del análisis de imágenes multitemporales mediante la herramienta de Google Maps, se desprende que desde el año 2008, en el predio únicamente existían actividades mercantiles de tienda de abarrotes y estética; y el establecimiento con giro de cafetería comenzó a funcionar a finales del año 2017.

*El uso de suelo para **cafetería** que se constató en el predio ubicado en Calle Xicoténcatl, número 275, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, se encuentra **prohibido** conforme al Programa Parcial en comento (...)"*

En este sentido, se giró oficio al propietario, poseedor y/u ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, en un primer momento una persona que se ostentó como ocupante del inmueble, manifestó que: *"el establecimiento señalado es un giro de Bajo impacto, que de acuerdo a la norma de aplicación no. 13 procederá conforme a derecho a ser un giro de cafetería y que en ningún momento contravendrá a los lineamientos que se establecen para la apertura del mismo"*; entre los documentos que aportó para el uso de suelo se encuentra: -----

- **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 45912**, de fecha 25 de octubre de 1997, para el predio de Xicoténcatl número 275, en el que se permite el uso de suelo de **"abarrotes con venta de vinos y licores, en botella cerrada, anexo carnes frías"**, en una superficie de **60 m²**. -----

Al respecto, si bien la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboro la existencia del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 45912, de fecha 25 de octubre de 1997, lo cierto es que el uso que se certifica en el mismo es de **"abarrotes con venta de vinos y licores, en botella cerrada, anexo carnes frías"** y no el uso de restaurante y cafetería. -----

Refuerza lo anterior la información proporcionada por la Dirección de Atención de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respecto a que el predio se encuentra dado de alta desde noviembre de 1994, y tiene dos cuentas de las cuales una abastece 8 viviendas y 1 local para la actividad de comercio alimenticio al menudeo, y la segunda cuenta abastece otro local con actividad para salón de belleza y peluquería. -----



Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602

Adicionalmente, en la Opinión Técnica folio PAOT-2018-211-DEDPOT-142 de fecha 16 de febrero de 2018, se realizó un análisis multitemporal del predio objeto de denuncia, en el que se desprende que las actividades mercantiles con giro de restaurante y cafetería comenzaron a operar a partir del año 2017, por lo que no se convalidan derechos adquiridos ni continuidad del uso. -----



Septiembre 2008



Noviembre 2016



Julio 2017

Ahora bien, por lo que hace a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, referente a "Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)" como lo manifestó el ocupante del inmueble objeto de denuncia, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", en su apartado Normas Complementarias Generales, establece que **no serán aplicables las normas complementarias generales o las de carácter general**, información que fue confirmada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4528/2017. -----

En conclusión, las actividades de restaurante y cafetería que se realizan en el predio ubicado en calle Xicoténcatl, número 275, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, se encuentran prohibidas conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, en este sentido la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/334/2018 en materia de desarrollo urbano y uso de suelo; por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, valorar en la substanciación de dicho procedimiento la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como la suspensión y/o clausura, a efecto de que se deje de transgredir el citado Programa Parcial por ejercer un uso de suelo prohibido, tal y como se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-1772-2018.-

Ahora bien, en un segundo momento el responsable del funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado manifestó que el uso que se ejerce es de bajo impacto y se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, presentando para tal efecto el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2017-10-25002242293, con clave de establecimiento mercantil CO2017-10-25-AVBA00224293, de fecha 24 de octubre de



**Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602**

2017, para el establecimiento denominando "El Beneficio de la Duda" con giro de cafetería, en una superficie a ocupar de 82 m². -----

Al respecto, es importante señalar que si bien no se tiene información por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, respecto a la existencia de dicho Aviso, lo cierto es que de corroborar su existencia se encontraría incumpliendo la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que las actividades que se ejercen no se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 37 de dicha ley por los siguientes razonamientos. -----

El artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que "(...) *podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto (...) debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, **sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas (...)** Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate (...)*". -----

Uno de los supuestos de aplicación es que se destine únicamente el 20% de la superficie de la vivienda para dicha actividad; no obstante durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron tres establecimientos mercantiles mismos que ocupan la totalidad de la planta baja del inmueble, por lo que se excede dicho porcentaje en demasía. Otro de los supuestos es que se trate de un giro de bajo impacto, no obstante, el giro de restaurante conforme al artículo 19 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México es considerado de impacto vecinal, motivo por el cual el establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" con giro de restaurante y cafetería no se encuentra en dicho supuesto. -----

De lo anterior se deriva que si se convalida la existencia del Aviso folio COAVAP2017-10-25002242293, relacionado con el establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" con giro de restaurante y cafetería, este no es documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento toda vez que se trata de un giro de impacto vecinal en términos artículo 19 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, por lo que requiere contar con Permiso expedido por la Delegación Coyoacán con base en un certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, de conformidad con el artículo 31 fracción VII del mismo ordenamiento, aunado a que no se encuentra dentro de los supuestos de aplicación del artículo 37 de la citada Ley. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como valorar la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura al establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" a efecto de que se deje de transgredir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602**

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Xicontécatl número 275, 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, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar donde el suelo para restaurante y café se encuentra prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, que ocupa la totalidad de su planta baja para uso comercial, en el que se localizó el establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" con giro de restaurante y cafetería. -----
3. Esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica folio PAOT-2018-211-DEDPOT-142, en la que se determinó que las actividades mercantiles con giro de restaurante y cafetería en el predio de referencia se encuentran prohibidas de conformidad por el Programa Parcial en comento, aunado a que comenzaron a operar a partir del año 2017, por lo que no se convalidan derechos adquiridos ni continuidad del uso que actualmente se ejerce. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inicio procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/334/2018, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto valorar en la substanciación de dicho procedimiento la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como la suspensión y/o clausura, a efecto de que se cumpla con el uso de suelo permitido por el citado Programa Parcial. -----
5. El restaurante y cafetería investigado cuenta con el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2017-10-25002242293, bajo los supuestos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el cual no es documento idóneo para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento toda vez que el giro que ejerce es considerado de impacto vecinal en términos artículo 19 fracción II de la citada Ley, por lo que requiere contar con Permiso expedido por la Delegación Coyoacán con base en un certificado en el que se señale que el uso de suelo está permitido para el giro que se pretende operar, de conformidad con el artículo 31



**Expediente: PAOT-2017-850-SOT-384
y acumulados PAOT-2017-3855-SOT-1601
PAOT-2017-3857-SOT-1602**

fracción VII del mismo ordenamiento, aunado a que no se encuentra dentro de los supuestos de aplicación del artículo 37 de la referida Ley. -----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, así como valorar la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura al establecimiento mercantil denominado "El Beneficio de la Duda" a efecto de que se deje de transgredir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMG/WFB/RSM

