



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 JUN 2019

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-2019-299-SOT-120, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de enero de 2019, 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, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 (uso de suelo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de 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 (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

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

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

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.



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

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, **respetaran 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**. -----

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**, entiendo como tales, el 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**. -----

Por otra parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, 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 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 materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

En razón de lo anterior, 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/seduvil>), se desprende que al predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **escuela** se encuentra **prohibido**. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de una escuela denominada "PROBAT". -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 18 del mismo mes y año, quien se ostentó como representante legal e interesado del predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, aportó como medios probatorios, para acreditar el uso de suelo, la siguiente documental:

- Constancia de zonificación de uso de suelo con número de folio Z-422/94 con fecha de expedición del 25 de octubre de 1994, presuntamente emitido por el Subdirector de Planificación de la entonces Delegación Coyoacán, con la que se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de maquila y fabricación de tejido de punto en una superficie de 140.00 m². -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con la Constancia de zonificación de uso de suelo con número de folio Z-422/94, sin que al momento se emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. No obstante, de haberse emitido por dicha Autoridad carece de vigencia ya que la misma tiene vigencia de un año de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación publicado el 20 de abril de 1982 en el Diario Oficial de la Federación normatividad aplicable, es decir, su vigencia fue del año 1994 al año 1995. Aunado a que el uso ejercido actualmente (escuela) es diferente al referido en la Constancia (maquila y fabricación de tejido de punto). -----

Respecto de los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la entonces Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que el predio se encuentra registrado con uso habitacional. Es decir, son inexistentes los derechos que pretende hacer valer a través de la Constancias de Zonificación. -----

Por otro lado, a solicitud de esta procuraduría, la 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 para escuela se encuentra prohibido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 27731-151AGED18D con fecha de expedición 13 de agosto de



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

2018, el cual certifica que los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques, y todos los usos no especificados, estarán prohibidos. -----

De lo anteriormente referido se desprende que el establecimiento denominado "PROBAT", con giro de escuela, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el que acredite como permitido el uso de suelo que se ejerce. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de una escuela en el predio de interés, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables a efecto de que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. Al respecto, dicho Instituto informó que realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y las constancias de dicha visita se encuentran en sustanciación. -----

En conclusión, el predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, carece de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite como permitido el uso de suelo para escuela, aunado a que el mismo se encuentra prohibido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", por lo que se contravienen el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XV del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Bajo Impacto, 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. -----

Al respecto, en términos de lo establecido en los artículos 38 y 39 de la Ley en cita, los **establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto**, deben **contar con Aviso para su funcionamiento**, el cual deberá de ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado se observa que funciona una escuela denominada "PROBAT" --

Al respecto mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 18 del mismo mes y año, quien se ostentó como representante legal e interesado del establecimiento mercantil ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, aportó como medios probatorios, para acreditar el funcionamiento del establecimiento mercantil, la siguiente documental: -----

- Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2019-02-1500261493, de fecha 14 de febrero de 2019-----



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

A efecto de corroborar la emisión del referido Aviso, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, proporcionara copia certificada del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2019-02-1500261493, así como de todos los Avisos, Permisos, Declaratorias de Apertura y/o Licencias de Funcionamiento y los Certificados presentados para la obtención de los mismos. -----

En razón a lo anterior, dicha Dirección General proporcionó copia certificada de Aviso de apertura de funcionamiento de bajo impacto, con folio único de trámite folio COAVAP2019-02-1500261493, con giro para cursos, talleres y clases de regularización, al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-422/94 de fecha 25 de octubre de 1994. -----

En este sentido, como ya quedo precisado en el apartado anterior, la referida Constancia ampara un uso de suelo distinto al ejercido, aunado a que la misma carece de vigencia, por lo que consecuentemente, el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2019-02-1500261493, carece de validez por no estar amparado por algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso ejercido. -----

En conclusión, el predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, cuenta con Aviso de funcionamiento de Bajo Impacto, no obstante, dicho documento no se encuentra amparado por un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para escuela, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2019-02-1500261493, ya que no cuenta con documento que ampare como permitido el uso de suelo ejercido, así como, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por el funcionamiento de la escuela, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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 Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán con número de cuenta catastral 052-075-03-000-8, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **escuela** se encuentra **prohibido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de una escuela denominada "PROBAT".-----
3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para escuela, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-422/94, con la que se pretenden acreditar los derechos adquiridos, de haberse emitido, carece de vigencia y refiere un uso diferente al ejercido. -----



Expediente: PAOT-2019-299-SOT-120

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en Calle Corina número 70, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan.-----
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, con número de folio COAVAP2019-02-1500261493, ya que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo ejercido, así mismo, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por el funcionamiento de la escuela, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ---

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 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/PR/VE