

Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAR 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5814-SOT-1459, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre 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, 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 Allende número 168, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2022.

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 dichas diligencia, 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 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:



Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

**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 presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

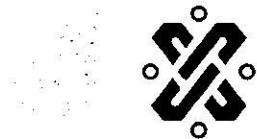
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo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

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://ciudadadm.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Allende número 168, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----



Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Croasan".-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió 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, mediante correo electrónico de fecha 25 de noviembre de 2022, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble, dio contestación al requerimiento mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó el siguiente documento en copia simple: -----

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio de ingreso PALA2505609, con fecha de ingreso 22 de mayo de 2009, para el uso de bodega y venta de materiales de construcción en una superficie de 450.68 m<sup>2</sup>.-----

Ahora bien, del análisis realizado a las pruebas aportadas se advierte que suponiendo sin conceder que su Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos haya sido emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, acredita un uso (bodega y venta de materiales de construcción) diverso al que se ejerce (restaurante). -----

Refuerza lo anterior, lo informado por la Dirección de Geomántica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/049/2023, de fecha 26 de enero de 2023, informó que de una búsqueda en el sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 62854-151CAER19D, de fecha de expedición de 05 de noviembre de 2019, el cual certifica la zonificación aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, es decir, Habitacional unifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre y densidad: 1 vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de terreno. -----

De lo anteriormente referido se desprende que el establecimiento denominado "Croasan", con giro de restaurante, 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 a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Croasan" con giro de restaurante; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, el uso de suelo de restaurante que se ejerce en el predio ubicado en Calle Allende número 168, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se encuentra prohibido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo ampare como permitido, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Croasan" con giro de restaurante, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.-----

## 2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 20 de enero de 2011 y última reformada publicada en la Gaceta Oficial para la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2022, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, 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. -----

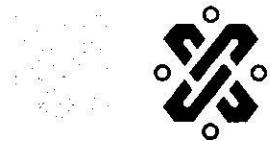
En este sentido, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento, establecen que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles que, por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad.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

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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Croasan".-----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) o Licencia de Funcionamiento, emitida por esa Alcaldía. Al respecto, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/0619/2023, de fecha 24 de febrero de 2023, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que para el establecimiento mercantil denominado "Croasan" cuenta con Aviso de Funcionamiento de establecimientos mercantiles de bajo impacto con clave única de establecimiento CO2019-11-22AVBA00287822, con estatus de cerrado autorizado, con giro de cafetería o fondas, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 62854-151CAER19D, de fecha de expedición de 05 de noviembre de 2019. -----

No obstante lo anterior, tal y como quedó referido en el apartado que antecede, el uso de suelo que se ejerce no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 62854-151CAER19D, con el que se pretende acreditar el uso de suelo ejercido, ampara el uso de suelo Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----



Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

Por otra parte, se pretende acreditar el legal funcionamiento del establecimiento mercantil mediante el Aviso de Funcionamiento de establecimientos mercantiles de bajo impacto con clave única de establecimiento CO2019-11-22AVBA00287822, en el que se manifestó el uso de suelo para "Cafetería o fonda", mientras que el uso que se ejerce es de restaurante el cual requiere de Permiso de Impacto Vecinal, por lo que incumple con los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Croasan", no cuenta con Permiso de Funcionamiento de Impacto Vecinal, aunado a que no se encuentra amparado por un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un establecimiento con giro de restaurante denominado "Croasan", 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 Allende número 168, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Croasan".
3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 62854-151CAER19D, con el que se pretende acreditar el uso de suelo ejercido, ampara el uso de suelo aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Croasan" con giro de restaurante, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.



Expediente: PAOT-2022-5814-SOT-1459

5. El establecimiento mercantil denominado "Croasan", no cuenta con Permiso de Funcionamiento de Impacto Vecinal, aunado a que no se encuentra amparado por un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un establecimiento con giro de restaurante denominado "Croasan", e 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, 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. -----