



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ENE 2019

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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2151-SOT-896 y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113 relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 06 de junio y 22 de agosto de 2017, 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva), establecimiento mercantil (cajones de estacionamiento) e impacto vial por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Av. Miguel Ángel de Quevedo número 353, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 18 de julio y 29 de agosto de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los 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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva), establecimiento mercantil (cajones de estacionamiento) e impacto vial como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

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

1. En materia de construcción (obra nueva).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 24 de julio de 2017, se constataron trabajos de instalación de locales comerciales al interior de un inmueble, no se observó letrero con datos de obra. -----

En virtud de lo anterior, el representante del propietario del inmueble objeto de denuncia, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción toda vez que no ejecutó obra nueva, sin embargo, llevó a cabo trabajos de remodelación y adecuación con base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2016 dio aviso a la entonces Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, refiriendo que los trabajos consistiría en: -----

Reparación de Herrería. -----
Reparación de Instalaciones Eléctricas. -----
Reparación de Instalaciones Sanitarias. -----
Reparación de Instalaciones Hidráulicas. -----
Reposición de Aplanados. -----
Colocación de Loseta. -----
Trabajos de Carpintería. -----
Trabajos de Impermeabilización en azotea. -----
Reparación de Techumbres y Plafones. -----
Pintura y acabados. -----

Al respecto, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que para el inmueble objeto de denuncia, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción RCOB/005/2005, de fecha 17 de enero de 2005 para obra nueva en 3 niveles con uso comercial y 11 cajones de estacionamiento, sin contar con Autorización de Uso y Ocupación; sin embargo, dichos trabajos son diferentes a los que se ejecutaron recientemente. -----

Por su parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis del predio de mérito con imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta de Google Maps, del cual se advierte que en el año 2015 el inmueble contaba con 3 niveles, escaleras metálicas al exterior en la parte frontal, un pretil con un toldo instalado sobre la fachada; en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, respecto a las modificaciones al inmueble consistentes en el retiro de una trabe de entrepiso ubicada en el segundo piso para la ampliación de un



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

vano, asimismo se modificó la techumbre de la azotea para la instalación de iluminación al estilo "diente de sierra", lo cual otorga una carga adicional, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps, año 2015.



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT, octubre 2018.

En conclusión, las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia implicaron cambios estructurales, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, sin que se haya contado con el mismo, en contravención con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar verificación en materia de construcción, e imponer las sanciones aplicables. -----

2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio**, 15 metros de altura, 30% de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 10 de agosto de 2010, el cual no incluye una Tabla de Usos de suelo específicos en la que se determinen los usos de suelo permitidos y prohibidos por la zonificación, tal y como lo establecen los artículos 20 fracción IV y 32 fracción III de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de enero de 1996) y que determine si los usos de suelo de plaza comercial, restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas, bares y venta de artículos en general se encuentran permitidos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de denuncia, se constató que el inmueble es de uso comercial, cuenta en su fachada con letrero con la denominación "MERCADO ROMA COYOACÁN" con giro de plaza comercial, al interior se



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

observaron varios locales comerciales en funcionamiento, con giros de restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, bares, cafeterías, venta de alimentos y de artículos en general. -----

En virtud de lo anterior, con la finalidad de contar con mayores elementos respecto a los hechos investigados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta vía internet por medio del buscador "Google", relacionado con el establecimiento mercantil denominado "MERCADO ROMA COYOACÁN", de la cual se desprende la página <https://mrc.mercadoroma.com/>, en la que se promociona al lugar como una propuesta de mercado gourmet con 39 locales comerciales con distintos giros (restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, bares, cafeterías, venta de alimentos y de artículos en general). -----

Al respecto, esta unidad administrativa giró oficio al propietario, poseedor y 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, una persona que se ostentó como representante del propietario del inmueble, aportó copia simple del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 41087-151VAMA16**, de fecha 11 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como aplicable la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 15 metros de altura, 30% de área libre, documento que se encuentra en versión digital en la página web del Sistema de Información Geográfica (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Es importante mencionar que para la determinación de los usos de suelo permitidos en el citado Certificado, se tomó como base el **Dictamen Técnico número DGDU/0402/10**, de fecha 27 de abril de 2010, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro VII/2010, Volumen Uno, Acta 383 el 24 de agosto de 2010, el cual establece que a la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" le corresponderán los usos indicados en la zonificación **HO (Habitacional con Oficinas)** de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, debiendo cumplir con lo establecido en la Norma Particular "Avenida Miguel Ángel de Quevedo", así como el área libre y la altura máxima establecida en el Programa Parcial multicitado. -----

La emisión de dicho Dictamen Técnico fue corroborada con la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, del análisis realizado al Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, se desprenden diversas inconsistencias. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

En primera instancia, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad, emitió el dictamen técnico con base en lo dispuesto en el artículo 17 de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de enero de 1996), el cual establece lo siguiente: -----

"(...) Artículo 17.- (...)

Los programas parciales cuyo ámbito espacial de validez esté comprendido dentro de una sola delegación se subordinarán al programa delegacional correspondiente (...). -----

Por lo que dicha Secretaría consideró que toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 10 de agosto de 2010, no incluye una Tabla de Usos de suelo específicos en la que se determinen los usos de suelo permitidos y prohibidos por la zonificación, "(...) se sujetará a lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional vigente para Coyoacán (...). Por lo tanto, se establece que a la zonificación "Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" le corresponderán los usos indicados en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas) de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán (...). -----

En este sentido, en el multicitado Dictamen se aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, del cual se advierte que los usos de suelo para cafés, fondas, restaurantes, cantinas, bares, cervcerías, pulquerías y video bares, y centro comercial se encuentran permitidos, tal y como se muestra en la siguiente imagen: ----

SIMBOLOGIA		
USO PERMITIDO 		
USO PROHIBIDO 		
Notas:		
1. Los usos que no estén señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.		
2. Los equipamientos públicos, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3° Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como a otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.		
3. La presente tabla de usos del suelo, no aplica para Zonas, sino Programas Parciales, que cuentan con normatividad específica.		
CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		
		H Habitacional HO Habitacional con Oficinas
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes	
	Centros nocturnos, discotecas y billares	
	Cantinas, bares, cervcerías, pulquerías y video bares	
ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y ópera	
	Centros de convenciones	
CENTROS COMERCIALES	Centro comercial	

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán,
publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 10 de abril de 1997.



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

No obstante, el citado Dictamen fue emitido el 27 de abril de 2010 y cuatro meses después se publicó un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, el día 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. -----

Más aún, el Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, al encontrarse inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, continúa surtiendo efectos de manera ilimitada prolongando la vigencia de un Programa que se encuentra abrogado, de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se publica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán el día 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al continuar emitiendo Certificados de Usos de Suelo hoy día, como es el caso del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 41087-151VAMA16, expedido el 11 de noviembre de 2016, y de los siguientes certificados expedidos para el funcionamiento de los locales ubicados en el predio: -----

No de Local	Denominación	Giro	Especificar giro	Superficie (m2)	Certificado de Uso de Suelo
0	PERMACHEF	Venta de artículos manufacturados	Venta de uniformes y utensilios especiales para chef	5.74	41087-151VAMA16
2	ROSA CAFÉ	Cafetería o fondas	Cafetería	5.74	41087-151VAMA16
3	CHILIPINES	Venta de comida elaborada sin comedor	Comida gourmet	4.75	41087-151VAMA16
7	KANAYMA FARM TO TABLE	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y bebidas	7.8	41087-151VAMA16
8	LA CHARCU TAPERÍA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	7.1	41087-151VAMA16
9	PURO GUSTO	Venta de comida elaborada sin comedor	Dulcería y Confeitería	8.53	41087-151VAMA16
10	UCHIYA	Otro	Comercio al por menor en supermercados	4.4	41087-151VAMA16
12	ENTRE RISA Y RISA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	6.55	41087-151VAMA16
13	BIGOTES DE LECHE	Cafetería o fondas	Heladería	36	20110-151COMA16
14	CROQUINETTE	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de pan y pasteles	9	41087-151VAMA16
15	THEUREL & THOMAS	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de repostería fina	7.27	41087-151VAMA16
16	CAFEXOLOGÍA	Venta de comida elaborada sin comedor	Barra de carajillos y postres	8.1	41087-151VAMA16
17	TETAKAWI	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y bebidas	8.1	41087-151VAMA16
18	OCHENTA OCHO Cemitas poblanas	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos y cerveza	10.1	41087-151VAMA16
21	KOME	Venta de comida elaborada sin comedor	Restaurante de comida asiática	7.9	41087-151VAMA16



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

22	KUA 32	Venta de comida elaborada sin comedor	Taquería de autor	6	41087-151VAMA16
23	KURA TO GO	Otro	Restaurante	9.8	41289-151MACY17
24	PIZZA UMMO	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Venta de pizzas y pastas	9	41087-151VAMA16
25 y 26	JACK'S BUTCHER MR COYOACÁN	Venta de comida elaborada sin comedor	Comida rápida tipo argentina	15	41087-151VAMA16
29	MIX TAMAL	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de comida elaborada	8.2	41087-151VAMA16
30	SOUTHERN MEDITERRANEAN FOOD GROUP	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Preparación de comida	4	41087-151VAMA16
31	WOK IN ROMA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y cerveza artesanal	10	41087-151VAMA16
32	LA BARRACA VALENCIANA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	7.35	41087-151VAMA16
34	ITALIAN TACO	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	10	41087-151VAMA16
35	TRIPOLI	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de tacos árabes con venta de cerveza	7	41087-151VAMA16
35	LA REGIA	Taquerías	Taquería	12	41087-151VAMA16
36	CASEUS MAC & LASAGNA	Venta de comida elaborada sin comedor	Restaurante de autoservicio	9.26	41087-151VAMA16
37	LA COCINA DE LA ABUELA LUCY	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	8.97	41087-151VAMA16
38	XANABÁ	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de comida yucateca con cerveza	7.5	41087-151VAMA16
39	TE QUIERO QUINOA	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Comida especial vegetariana	4	41087-151VAMA16

Por otro lado, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a la página de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no se advirtieron los siguientes certificados: -----

No de Local	Denominación	Giro	Especificar giro	Superficie (m2)	Certificado de Uso de Suelo
4	BOTANAS	Cafetería o fondas	Venta de botanas	2.3	9164-151GOFE18
5	BENDITA PALETA	Otro	Venta de Paletas de hielo	6	332552-151CRCA17D

Es importante señalar que para la emisión del Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, no se advierte que la determinación de los usos de suelo aplicables a la zonificación



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

"Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio" sean acordes a los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros". -----

En segunda instancia, esta Subprocuraduría considera que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de la Ciudad de México dejó de observar lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 1996, normatividad aplicable al caso concreto, los cuales establece lo siguiente: -

"(...)

Artículo 25.- La revisión de los programas se hará en función de las determinaciones del sistema de información y de evaluación a que se refiere esta Ley. Dicha revisión se realizará por lo menos cada seis años, a partir de su entrada en vigor. En aquellos programas parciales en suelo urbano y/o de conservación, cuya vigencia sea mayor, se podrá revisar su contenido una vez que haya transcurrido el plazo señalado en este artículo, para verificar la congruencia con otros instrumentos y las variaciones económicas, ambientales y sociales que se hubieran producido en el territorio.

Con los resultados de dicha revisión, podrá determinarse si los elementos que dieron base a la formulación y aprobación del programa respectivo, persisten o si se debe iniciar el proceso de modificación al mismo, en los términos de esta Ley.

Artículo 26.- La modificación o cancelación de los programas, podrá ser solicitada por particulares o por las instancias de representación vecinal establecidos en la ley de la materia o por las dependencias y entidades de la administración Pública Federal o del Distrito Federal y por la Asamblea, de acuerdo a las modalidades y requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento, y se sujetarán a alguno de los siguientes procedimientos de trámite:

- I. Propuestas de modificación o cancelación elaboradas por la Secretaría para el mejor cumplimiento de los objetivos de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, estas propuestas se ajustarán a lo establecido en el apartado A de este artículo (...). -----*

Lo anterior es así toda vez que en el apartado "1.5 Justificación de la revisión, modificación y actualización al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 2010), se estableció como una justificación para la revisión, modificación y actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros", la ausencia de una Tabla de usos de suelo específica. Sin embargo, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente se ratificó de nueva cuenta el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros", sin incluir una Tabla de Uso de Suelo Específicos. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

En conclusión, inmueble objeto de denuncia con giro de plaza comercial, denominando "Mercado Roma Coyoacán", cuenta con varios locales al interior, con usos de suelo de restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas, cafetería, restaurante bar y venta de artículos en general, para los cuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de la Ciudad de México emitió los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 41087-151VAMA16, 20110-151COMA16, 41289-151MACY17, así como el Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, en el que determina que a la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" le corresponderán los usos indicados en la zonificación **HO (Habitacional con Oficinas)** de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, en donde los usos de suelo plaza comercial, restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas, bares y venta de artículos en general, en todos los niveles, se encuentran permitidos; sin embargo, prolonga la vigencia de un Programa que se encuentra abrogado (PDDU Coyoacán de 1997) y se desconoce sin los usos de suelo determinados como aplicables son acordes a los objetivos del Programa Parcial referido. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México revisar Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, y los Certificados de Uso de Suelo emitidos con base en el mismo, a efecto de que no se trasgreden las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, y en su caso, realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos a fin de cumplir con la normatividad aplicable. Así mismo, en caso de ser procedente realizar una nueva dictaminación con la aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán (2010) y con la valoración y apego de los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros"; o en su defecto, se lleve a cabo el procedimiento establecido actualmente en el artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 15 de julio de 2010 y reformada el 22 de marzo de 2018, ante el actual Congreso de la Ciudad de México. -----

Normas aplicables conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros"

Ahora bien, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros", establece que el predio objeto de denuncia se encuentra sujeto al cumplimiento de la Norma Particular "Miguel Ángel de Quevedo" y la Norma Complementaria; de las cuales la primera establece que: -----

*"(...) Los predios podrán continuar con el uso actual. En caso de que quieran cambiar su uso, podrán optar por el habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas y/o comercio, con una altura máxima de 15 metros sobre nivel de banqueta. Asimismo y con el propósito de proteger a la zona habitacional unifamiliar en sus **colindancias posteriores**, no deberán tener vista hacia esta zona y deberán respetar una franja mínima de 20 metros excepto aquellos predios que tengan una profundidad menor a 50 metros, libre de construcción colindante con el uso habitacional unifamiliar."* -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que el inmueble objeto de denuncia no cuenta con ventanales que den hacia la parte posterior del inmueble con zonificación habitacional unifamiliar; por lo que se adecúa a lo establecido en la Norma referida. -----

Por otra parte, la Norma Complementaria establece que: -----

"(...) En caso de nuevas construcciones para uso 'no habitacional', en las zonas permitidas por este Programa Parcial, no se autorizará en su solución la vista hacia la zona habitacional, los predios que dan frente a vialidades cuya zonificación permite un uso distinto a la zona habitacional unifamiliar deberán contar con sus accesos y salidas exclusivamente por el frente que da a estas avenidas, debiendo contar en su interior con el espacio suficiente para la realización de maniobras vehiculares (...)". -----

De lo anterior, es importante aclarar que el inmueble en el que se desarrollan las actividades mercantiles es un inmueble preexistente, el cual sufrió modificaciones en su fachada. Ahora bien, la Norma en comento establece que sus accesos y salidas deberán ser exclusivamente por el frente que da a vialidad cuya zonificación permite su uso distinto al habitacional unifamiliar, es decir, hacia Av. Miguel Ángel de Quevedo.

En este sentido, una de las personas denunciantes proporcionó imágenes fotográficas en las que se aprecia que los ventanales ubicados en la calle Prolongación Zaragoza son utilizados como acceso peatonal. Sin embargo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató dicho acceso. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Complementaria; la cual informó que en fecha 13 de abril de 2018 ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1052/2018; por lo que corresponde al citado Instituto concluir dicho procedimiento, e imponer en su caso las sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia, de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las modificaciones realizadas al inmueble, y se adecúa a lo establecido en la Norma Complementaria y la Norma Particular Miguel Ángel de Quevedo". -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

3. En materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento, cajones de estacionamiento y protección civil) e impacto vial

Legal funcionamiento

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de tres niveles, con razón social "MERCADO ROMA COYOACÁN", al interior, se constataron varios locales comerciales que aún no se encontraban en funcionamiento. -----

Al respecto, en fecha 01 de agosto de 2017, quien se ostentó como el representante del propietario del inmueble objeto de denuncia, informó no contar con permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos (SIAPEM), toda vez que el establecimiento aún se encontraba sin funcionar sino en remodelación. -----

En ese mismo mes y año (agosto 2017), la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que derivado de una búsqueda en el archivo de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, y en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), no cuenta con registro alguno para el inmueble objeto de denuncia. -----

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en fechas 04 de julio y 30 de octubre de 2018, se constató el funcionamiento del "MERCADO ROMA COYOACÁN"; al interior se constataron locales comerciales ofreciendo servicios; no se observó acceso vehicular para estacionamiento ni cajones de estacionamiento al interior, únicamente servicio de valet parking. -----

Por otra parte, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en la página web <https://mrc.mercadoroma.com/> del establecimiento denominado "Mercado Roma Coyoacán", en dicha página se advierte información respecto a la existencia de 39 locales comerciales distribuidos en los 3 niveles del inmueble, con distintos giros mercantiles, entre los que destacan la venta de alimentos, la venta de bebidas alcohólicas, venta de artículos en general y servicio de comedor para todos los locales en comento. -----

En razón de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó nuevamente a la Alcaldía Coyoacán, enviar todos los antecedentes referentes a los locales comerciales que se encuentran funcionando en el inmueble objeto de denuncia, por lo que la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, informó que cuenta con un Permiso y diversos Avisos de Funcionamiento, para el inmueble en general, así como para cada uno de los locales que se encuentran al interior. -----

Para el inmueble en general denominado "Mercado Roma Coyoacán", cuenta con los siguientes antecedentes: -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

Folio	Fecha	Denominación	Giro	Especificar giro	Superficie (m2)
Aviso de Bajo Impacto COAVAP2017-09- 0100220156	01/09/2017	MERCADO ROMA COYOACÁN	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Venta de alimentos tipo gourmet	421.75
Permiso de Impacto Vecinal No. 2333	24/11/2017	MERCADO ROMA COYOACÁN	Restaurante		

Ahora bien, para los locales comerciales que se encuentran funcionando al interior del inmueble, cuenta con los siguientes Avisos de apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto ante la Secretaría de Desarrollo Económico: -----

Local	Folio	Fecha	Denominación	Giro	Especificar giro	Superficie (m2)	Certificado de Uso de Suelo
0	COAVAP2017-07-1800215483	18/07/2017	PERMACHEF	Venta de artículos manufacturados	Venta de uniformes y utensilios especiales para chef	5.74	41087-151VAMA16
2	COAVAP2017-06-3000213666	30/06/2017	ROSA CAFÉ	Cafetería o fondas	Cafetería	5.74	41087-151VAMA16
3	COAVAP2017-07-0500213989	40/07/2017	CHILIPINES	Venta de comida elaborada sin comedor	Comida gourmet	4.75	41087-151VAMA16
4	COAVAP2018-03-0100234197	28/02/2018	BOTANAS	Cafetería o fondas	Venta de botanas	2.3	9164-151GOF18
5	COAVAP2017-09-1300221347	13/09/2017	BENDITA PALETA	Otro	Venta de Paletas de hielo	6	332552-151CRCA17D
7	COAVAP2017-08-0700217236	07/08/2017	KANAYMA FARM TO TABLE	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y bebidas	7.8	41087-151VAMA16
8	COAVAP2017-08-1700218453	17/08/2017	LA CHARCU TAPERÍA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	7.1	41087-151VAMA16
9	COAVAP2017-07-1800215494	18/07/2017	PURO GUSTO	Venta de comida elaborada sin comedor	Dulcería y Confitería	8.53	41087-151VAMA16
10	COAVAP2017-08-0300216863	02/08/2017	UCHIYA	Otro	Comercio al por menor en supermercados	4.4	41087-151VAMA16
12	COAVAP2017-07-1100214697	11/07/2017	ENTRE RISA Y RISA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	6.55	41087-151VAMA16
13	COAVAP2017-04-1900205840	18/04/2017	BIGOTES DE LECHE	Cafetería o fondas	Heladería	36	20110COMA16
14	COAVAP2017-05-1500211918	14/06/2017	CROQUINETTE	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de pan y pasteles	9	41087-151VAMA16
15	COAVAP2017-08-1500218131	15/08/2017	THEUREL & THOMAS	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de repostería fina	7.27	41087-151VAMA16
16	COAVAP2017-07-2500216056	25/07/2017	CAFEXOLOGÍA	Venta de comida elaborada sin comedor	Barra de carajillos y postres	8.1	41087-151VAMA16
17	COAVAP2017-07-2600216120	26/07/2017	TETAKAWI	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y bebidas	8.1	41087-151VAMA16



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

18	COAVAP2017-07-1700215318	17/07/2017	OCHENTAOCCHO Cemitas poblanas	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos y cerveza	10.1	41087-151VAMA16
21	COAVAP2017-06-3000213658	30/06/2017	KOME	Venta de comida elaborada sin comedor	Restaurante de comida asiática	7.9	41087-151VAMA16
22	COAVAP2017-09-1100221088	11/09/2017	KUA 32	Venta de comida elaborada sin comedor	Taquería de autor	6	41087-151VAMA16
23	COAVAP2017-06-2900213505	29/06/2017	KURA TO GO	Otro	Restaurante	9.8	41289-151MACY17
24	COAVAP2017-10-1800223696	17/10/2017	PIZZA UMMO	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Venta de pizzas y pastas	9	41087-151VAMA16
25 y 26	COAVAP2017-06-1600212179	16/06/2017	JACK'S BUTCHER MR COYOACÁN	Venta de comida elaborada sin comedor	Comida rápida tipo argentina	15	41087-151VAMA16
29	COAVAP2017-06-0700217242	07/08/2017	MIX TAMAL	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de comida elaborada	8.2	41087-151VAMA16
30	COAVAP2017-06-0900217433	08/08/2017	SOUTHERN MEDITERRANEAN FOOD GROUP	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Preparación de comida	4	41087-151VAMA16
31	COAVAP2017-06-2100212577	20/06/2017	WOK IN ROMA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos preparados y cerveza artesanal	10	41087-151VAMA16
32	COAVAP2017-08-1700218353	16/08/2017	LA BARRACA VALENCIANA	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	7.35	41087-151VAMA16
34	COAVAP2017-06-1600212125	15/06/2017	ITALIAN TACO	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	10	41087-151VAMA16
35	COAVAP2017-08-2400219310	24/08/2017	TRIPOLI	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de tacos árabes con venta de cerveza	7	41087-151VAMA16
35	COAVAP2018-08-2400219310	17/08/2018	LA REGIA	Taquerías	Taquería	12	41087-151VAMA16
36	COAVAP2017-06-3000213671	30/06/2017	CASEUS MAC & LASAGNA	Venta de comida elaborada sin comedor	Restaurante de autoservicio	9.26	41087-151VAMA16
37	COAVAP2017-07-1900215549	18/07/2017	LA COCINA DE LA ABUELA LUCY	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de alimentos	8.97	41087-151VAMA16
38	COAVAP2017-06-3000213677	30/06/2017	XANABÁ	Venta de comida elaborada sin comedor	Venta de comida yucateca con cerveza	7.5	41087-151VAMA16
39	COAVAP2018-02-0900232432	09/02/2018	TE QUIERO QUINCA	Venta de comida de especialidades con servicio de comedor	Comida especial vegetariana	4	41087-151VAMA16

De lo anterior se desprende que el Permiso de Impacto Vecinal con número 2333, emitido para el establecimiento denominando "Mercado Roma Coyoacán", únicamente ampara el giro para restaurante, no así para plaza comercial. -----

Lo mismo sucede con los Avisos de Bajo Impacto emitidos a los locales comerciales, de los que se desprende que la mayoría fueron emitidos para el giro de venta de comida elaborada sin servicio de comedor, sin embargo, dentro de su giro específico, ofrecen la venta de bebidas alcohólicas al copeo, por lo



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

que debieron obtener un Permiso mas no Avisos de Bajo Impacto, de conformidad con lo establecido en los artículos 2 fracción VIII y 19 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Por otro lado, de los documentos enviados por la Alcaldía, se desprenden dos Avisos de apertura para el local número 35, para las razones sociales "TRIPOLI" y "LA REGIA", con distintas fechas de emisión, el de "LA REGIA" cuenta con una fecha reciente, sin embargo, existe una diferencia de superficies, toda vez que el de "TRIPOLI" registró 7m², mientras que las segunda 12m². -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un comparativo respecto a los Avisos aportados por la Alcaldía Coyoacán con los locales promocionados en la página web <https://mrc.mercadoroma.com/>, del establecimiento denominando Mercado Roma Coyoacán, y se advierte que los locales 6, 11, 19, 20, 27, 28 y 33 no cuentan con Aviso o Permiso de la Alcaldía Coyoacán, por lo que incumplen lo establecido en el artículos 2 fracciones III, IV y XVI, 19 fracción II, 26, 35 fracciones XIII y XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, dichos locales son los siguientes: -----

Local	Denominación	Giro
6	DULCE DAM	Dulcería
11	LO DIRAS DE CHIA	Venta de bebidas
19	KOME	Cafetería
20	PRIMUS	Venta de cerveza
27	TINTO MX	Venta de bebidas
28	BARRA 57	Venta de alimentos y bebidas alcohólicas
33	PORCO ROSSO	Venta de alimentos y bebidas alcohólicas

Ahora bien, la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán informó que para el inmueble en comento instrumentó dos procedimientos de verificación administrativa con números de expediente DGJG/SVR/420/17-EM y DGJG/SVR/027/18-EM. -----

Por su parte, la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles, envió copia de la Resolución Administrativa de fecha 12 de julio de 2018, recaída al expediente DGJG/SVR/027/18-EM, en la que determinó imponer multa por infringir las disposiciones de protección a los no fumadores. -----

Es importante señalar que en la resolución administrativa referida en el párrafo anterior, personal adscrito a la entonces Delegación Coyoacán, hizo constar que el giro del inmueble es de locales comerciales con venta de alimentos preparados, bebidas, ropa y utensilios, mismos que fueron amparados tras la



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

presentación del Permiso de Impacto Vecinal número 2333, y con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2017-09-0100220156. Sin embargo estos documentos, únicamente amparan los giros para "Restaurante" y "Venta de comida de especialidades con servicio de comedor", no así para la venta de bebidas, ropa y utensilios que fueron constatados durante la visita de verificación. -----

Por otro lado, respecto al procedimiento número DGJG/SVR/420/17-EM, la citada Jefatura de Unidad Departamental, informó que emitió Acuerdo Administrativo de fecha 02 de mayo de 2018, a fin de llevar a cabo el levantamiento de suspensión de trabajos, actividades y servicios, en cumplimiento a lo determinado dentro del Juicio de nulidad TJA II-2304/2018, radicado en la Segunda Sala del Tribunal de lo Contencioso de la Ciudad de México, promovido por responsable del establecimiento ubicado en el local 33 de Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 353, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el establecimiento denominado "Mercado Roma Coyoacán" no cuenta con Aviso que ampare el funcionamiento de la plaza comercial, asimismo, los locales comerciales de impacto vecinal con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se encuentran funcionando al interior (denominados "Kanayma Farm To Table", "Tetakawi", "Ochenta ocho", "Kura to go", "Wok in Roma", "Tripoli", "Xanabá") no cuentan con Permiso y los establecimientos ubicados en los locales 06, 11, 19, 20, 27, 28 y 33 no cuentan con Aviso, por tanto incumplen los artículos 2 fracciones III, IV y XVI, 19 fracción II, 26, 35 fracciones XIII y XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al establecimiento denominado "Mercado Roma Coyoacán"; a los establecimientos ubicados en los locales 06, 11 y 19, por cuanto hace a contar con Aviso; así como los establecimientos denominados "Kanayma Farm To Table", "Tetakawi", "Ochenta ocho", "Kura to go", "Wok in Roma", "Tripoli", "Xanabá" y a los locales 20, 27, 28 y 33, por cuanto hace a contar con Permiso para su funcionamiento, y que los giros ejercidos sean compatibles con los usos de suelo permitidos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Cajones de estacionamiento e impacto vial

El artículo 76 del entonces vigente Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 2004) establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano (como es la movilidad) o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

De conformidad con el artículo 77 fracción III del Reglamento referido, se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de usos mixtos de 5,000 m² o más de construcción. -----

Ahora bien, la superficie de construcción permitida para el predio de mérito, es el resultado de multiplicar la superficie del terreno por el desplante y éste a su vez por el número de niveles, tal y como se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Desplante (70%)	Desplante 70% x número de niveles permitidos (5 y/o 15 mts)
425 m ²	297.5 m ²	1,487.5 m ²

Del análisis realizado a los datos referidos en la tabla, se tiene que el inmueble de conformidad con la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 15 metros de altura, 30% de área libre; permite una superficie máxima de construcción de 1,487.5 m². -----

Por lo que, si bien en términos del entonces vigente Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, únicamente se requiere contar con dictamen de impacto urbano cuando la superficie de construcción sea igual o mayor a 5,000 m², lo cierto es que el establecimiento denominado "Mercado Roma Coyoacán" requiere contar con cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 10, fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen entre otras, la obligación de contar con los cajones de estacionamiento que determinen para cada uso los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de construcciones. -----

Asimismo, el artículo 11, fracción VII de la citada Ley, prevé que se encuentra prohibido a los titulares de establecimientos mercantiles, y sus dependientes, realizar, permitir o participar en la utilización de la vía pública para la prestación de servicios o realización de las actividades propias del giro mercantil de que se trate. -----

Ahora bien, como se constató en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, el inmueble no cuenta con accesos vehiculares para estacionamiento, sin embargo, se ofrece el servicio de valet parking. -----

En este sentido, el artículo 52 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que los establecimientos que no cuenten con cajones de estacionamiento en el mismo local, deberán adoptar alguna de las siguientes modalidades: -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

- I. Prestar directamente o a través de un tercero el servicio de acomodadores de vehículos, motocicletas y bicicletas, sin estacionarlos en la vía pública o banquetas; -----
- II. Adquirir un inmueble que se destine para ese fin; -----
- III. Celebrar contrato de arrendamiento de un inmueble para prestar el servicio, o -----
- IV. Celebrar contrato con un tercero para la prestación del servicio de estacionamiento. -----

Al respecto, de las constancias que obran en la Alcaldía Coyoacán y que fueron remitidas a ésta Subprocuraduría, se desprende un "Convenio de prestación de servicios de valet parking" (sic) de fecha 01 de julio de 2017, con vigencia hasta el 30 de junio de 2018, documento que si bien corresponde a un Contrato de Prestación de Servicios de Acomodo de Vehículos, dispuesto en el artículo 52 fracción I de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el mismo **ya no se encuentra vigente** y es únicamente para el servicio de valet parking, no así el inmueble destinado para estacionamiento. -----

Cabe mencionar que, en la resolución administrativa con número de expediente DGJG/SVR/027/18-EM, emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Coyoacán, el particular presentó un "Convenio para estacionamiento" para el "resguardo de 160 vehiculos en el domicilio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo 310 y 286" (sic), sin que se haya remitido copia del mismo, por lo que se desconoce su alcance y vigencia, ni se advierte que se haya hecho constar en la citada resolución que se haya verificado la existencia y funcionamiento del estacionamiento en las condiciones referidas. -----

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un estacionamiento colindante al establecimiento "Mercado Roma Coyoacán", el cual ostenta una lona con la leyenda "ESTACIONAMIENTO PÚBLICO" "MERCADO ROMA". -----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Coyoacán instruir visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, a efecto de corroborar que el establecimiento mercantil cuente con los cajones de estacionamiento requeridos y con un contrato vigente para la prestación del servicio de estacionamiento en un inmueble, considerando para ello que el inmueble en el que se proporcione el servicio de estacionamiento cuente con uso de suelo permitido, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Protección Civil

El artículo 2 fracción XIX de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Programa Interno de Protección Civil, es el instrumento de planeación que se implementa con la finalidad de determinar las acciones de prevención, auxilio y recuperación, destinadas a salvaguardar la integridad física de las personas que habitan, laboran o concurren a determinados inmuebles, así como para proteger las instalaciones, bienes, entorno e información, ante la ocurrencia de fenómenos perturbadores. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

El artículo 10 Apartado A fracciones VII y XI de la Ley referida establece que las personas titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen la obligación de contar en su caso y cuando así se requiera con un programa interno de protección civil, de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal y su Reglamento; dicho programa deberá ser revalidado cada año. De igual forma, evitar aglomeraciones en la entrada principal y salidas de emergencia que obstruyan la vialidad, el paso peatonal o que pongan en riesgo la seguridad de los usuarios o peatones. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas al interior de los establecimientos mercantiles, y cuando las características del mismo lo permitan deberán ser distintas al acceso principal de conformidad con la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento. -----

Adicionalmente, el artículo 89 fracción IV de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, establece que el Programa de Protección Civil deberá implementarse en aquellos establecimientos mercantiles, entre los que se incluyen todos los giros considerados por la Ley de Establecimientos Mercantiles como de Impacto Zonal y Vecinal, y establecimientos de bajo impacto. -----

Al respecto, de la resolución administrativa con número de expediente DGJG/SVR/027/18-EM, se desprende que el particular presentó la Aprobación del Programa de Protección Civil con número de oficio JEF/DPC/0263/2018, PC/0577/2017 de fecha 23 de enero de 2018, para "Mercado Roma Coyoacán" por lo que no impuso sanción alguna respecto a dicha materia. -----

Ahora bien, al tratarse de un establecimiento mercantil en el que se encuentran operando distintos locales comerciales, esta Subprocuraduría no cuenta con información respecto a si el Programa Interno presentado incluye a todos los locales comerciales y en los términos establecidos en el artículo 89 fracción V de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, toda vez que no fue proporcionado por la Alcaldía Coyoacán. -----

En este sentido, se solicitó a la entonces Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar evaluación en materia de protección civil con la finalidad de determinar las acciones de prevención, auxilio y recuperación, destinadas a salvaguardar la integridad física de las personas que laboran o concurren a dicho inmueble, así como proteger las instalaciones, bienes, entorno e información ante la ocurrencia de los fenómenos perturbadores; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y protección civil a efecto de constatar que el establecimiento "MERCADO ROMA COYOACÁN" cuente con Programa Interno de Protección Civil que incluya a todos los locales comerciales, así como que cuente con salidas de emergencia en los términos establecidos en la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley del Sistema de Protección Civil. -----



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

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 Av. Miguel Ángel de Quevedo número 353, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 15 metros de altura, 30% de área libre. -----

Se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma Complementaria General y la Norma Particular "Avenida Miguel Ángel de Quevedo". -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y la información obtenida vía internet, se constató la modificación de un inmueble preexistente de 3 niveles, sin ostentar letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción; el cual posteriormente ostentó un letrero con la denominación "MERCADO ROMA COYOACÁN", y al interior la existencia de varios locales comerciales en funcionamiento, con distintos giros comerciales (restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, bares, cafeterías, venta de alimentos y de artículos en general); sin constatar cajones de estacionamiento dentro del mismo inmueble. -----
3. Las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncia implicaron cambios estructurales, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, sin que se haya contado con el mismo, en contravención con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar verificación en materia de construcción, e imponer las sanciones aplicables, por asunto de su competencia de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
4. Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 41087-151VAMA16, 20110-151COMA16, 41289-151MACY17, de fecha 11 de noviembre y 26 de agosto de 2016, y 14 de junio de 2017, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifican como aplicable la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

Comercio, 15 metros de altura, 30% de área libre, y con base en el Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, que establece que ante la omisión de contar el Programa Parcial "Fraccionamiento Romero de Terreros" con una Tabla de Usos de Suelo Específica, los predios con zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, se sujetarán a los usos de suelo de la zonificación Habitacional con Oficinas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en fecha 10 de abril de 1997 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en donde los usos de suelo para plazas, centros comerciales, cafés, restaurante y bares se encuentran permitidos. -----

5. El Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, prolonga la vigencia de un Programa que se encuentra abrogado (PDDU Coyoacán de 1997) al continuar emitiéndose Certificados de Uso de Suelo con su aplicación y se desconoce si los usos de suelo determinados como aplicables son acordes a los objetivos del Programa Parcial "Fraccionamiento Romero de Terreros". -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México revisar Dictamen Técnico número DGDU/0402/10, de fecha 27 de abril de 2010, y los Certificados de Uso de Suelo emitidos con base en el mismo, a efecto de que no se trasgreden las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, y en su caso, realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos a fin de cumplir con la normatividad aplicable. Así mismo, en caso de ser procedente realizar una nueva dictaminación con la aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán (2010) y con la valoración y apego de los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros"; o en su defecto, se lleve a cabo el procedimiento establecido en el artículo 34 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 15 de julio de 2010 y reformada el 22 de marzo de 2018, ante el actual Congreso de la Ciudad de México. -----
7. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1052/2018, por lo que, corresponde a citado Instituto concluir dicho procedimiento e imponer en su caso las sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia, de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
8. El establecimiento denominado "Mercado Roma Coyoacán" no cuenta con Aviso que ampare el funcionamiento de la plaza comercial, asimismo, los locales comerciales de impacto vecinal con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se encuentran funcionando al interior (denominados "Kanayma Farm To Table", "Tetakawi", "Ochentacho", "Kura to go", "Wok in Roma", "Tripoli", "Xanabá" y los locales 20, 27, 28 y 33) no cuentan con Permiso y los establecimientos ubicados en los locales 06, 11 y 19, no cuentan con Aviso, incumpliendo los artículos 2 fracciones



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

III, IV y XVI, 19 fracción II, 26, 35 fracciones XIII y XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

9. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar nueva visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a la plaza comercial "Mercado Roma Coyoacán" y los establecimientos ubicados en los locales 06, 11 y 19, por cuanto hace a contar con Aviso; así como los establecimientos denominados "Kanayma Farm To Table", "Tetakawi", "Ochenta ocho", "Kura to go", "Wok in Roma", "Tripoli", "Xanabá" y los locales 20, 27, 28 y 33, por cuanto hace a contar con Permiso para su funcionamiento, y que los giros ejercidos sean compatibles con los usos de suelo permitidos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
10. Respecto a los cajones de estacionamiento, cuenta con Contrato de Prestación de Servicios de Acomodo de Vehículos, actualmente sin vigencia; y se tiene conocimiento de que cuenta con un Contrato para la prestación del servicio de estacionamiento de 160 vehículos en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 310 y 286, sin que se conozca su alcance y vigencia. -----
11. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instruir visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a efecto de corroborar que el establecimiento mercantil cuente con los cajones de estacionamiento requeridos y con un contrato vigente para la prestación del servicio de estacionamiento en un inmueble, considerando para ello que el inmueble en el que se proporcione dicho resguardo cuente con uso de suelo permitido, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
12. Se tiene conocimiento de que en el procedimiento de verificación administrativa número DGJG/SVR/027/18-EM iniciado por la Alcaldía Coyoacán, el particular presentó la Aprobación del Programa de Protección Civil con número de oficio JEF/DPC/0263/2018, PC/0577/2017, de fecha 23 de enero de 2018, para "Mercado Roma Coyoacán" por lo que no impuso sanción alguna respecto a dicha materia. No obstante, esta Subprocuraduría no cuenta con información respecto a si dicho Programa incluye a todos los locales comerciales y en los términos establecidos en el artículo 89 fracción V de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México -----
13. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y protección civil a efecto de constatar que el establecimiento "MERCADO ROMA COYOACÁN" cuente con Programa Interno de Protección Civil que incluya a todos los locales comerciales, así como que cuente con salidas de emergencia en los términos establecidos en la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley del Sistema de Protección Civil. -----

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



**Expediente PAOT-2017-2151-SOT-896
y acumulado PAOT-2017-2738-SOT-1113**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIGWPS/MAZA