



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 ENE 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2578-SOT-655 y PAOT-2022-3549-SOT-944, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de mayo y 24 de junio de 2022, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Felipe Carrillo Puerto número 65, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 23 de mayo y 07 de julio de 2022, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a la autoridad competente 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, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944

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

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

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley en comento. -----

Asimismo, el artículo 2 fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, dispone que la solicitud de permiso es el acto a través del cual una persona física o moral por medio del Sistema inicia ante la Delegación (ahora Alcaldía) el trámite para operar un giro vecinal o impacto zonal, con lo cual finalidad de obtener el permiso con el cual se autorizará la operación de un giro mercantil de impacto vecinal o zonal, con la vigencia establecida en esta Ley. -----

Al respecto, de acuerdo los artículos 19 fracción II y 21 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que son considerados de Impacto Vecinal los restaurantes, cuyo giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas. -----

El artículo 31 fracción II del citado ordenamiento, dispone que en la Solicitud de Permiso que se ingrese al Sistema para el funcionamiento de los giros de impacto vecinal y zonal, los interesados proporcionarán los datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. ----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 30% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, **donde el uso de suelo restaurante bar se encuentra prohibido.** -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con diversos establecimientos en planta baja, en el acceso principal se muestra una lona con la leyenda "La Frontera Coyoacán", en el que se advirtió que al interior se encuentra un patio así como la cochera en el que se observan mesas con bancos, al fondo se advierte una barra de coctelería, una bocina colocada en la pared y cartones de cerveza, durante la diligencia no se observó su funcionamiento. -----

Ahora bien, a efecto de corroborar el giro del establecimiento denunciado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944

antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de mayo de 2022, realizó una consulta vía internet a la red social denominada Facebook, de la cual se levantó el acta circunstanciada respectiva, en la que se advirtió propaganda del establecimiento denominado "LA FRONTERA COYOACÁN", con giro de restaurante bar. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al representante legal, propietario y/o poseedor del inmueble investigado a efecto de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y proporcionar las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para bar se encuentra permitido en el predio objeto de investigación, asimismo si se expidieron Certificados de Uso del suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifiquen como permitido el uso de suelo referido. Al respecto, dicha Secretaría informó que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Centro Histórico de Coyoacán" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, al 10 de agosto de 2010, al inmueble de referencia le aplica la zonificación: Habitacional Unifamiliar, con Altura Máxima de 7.50 m, 30% de Área Libre, una vivienda por cada 300. 00 m2 de la superficie total del terreno, donde **el uso de suelo para "BAR"**, no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo citado Programa. Derivado de lo anterior, el uso de suelo en cualquier superficie a ocupar del predio está **PROHIBIDO**, por lo que deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación antes mencionada, sin que se cuente con certificado con el que se acredite dicho uso como permitido. -----

Adicionalmente, dicha unidad administrativa informó que para el predio referido cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 009599, de fecha de expedición 4 de marzo de 1997, en la cual se certifican derechos adquiridos para "LOCAL COMERCIAL", en una superficie ocupada por el uso de 30.00 m2, lo anterior se resume en lo siguiente: -----

Domicilio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso
Felipe Carrillo Puerto número 65, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán	30.00	LOCAL COMERCIAL



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944**

Respecto a dicha constancia, es importante señalar que suponiendo sin conceder que la misma hubiese sido debidamente emitida, no acredita el uso de suelo de bar que ejerce el establecimiento denunciado. Aunado a que el establecimiento denunciado comenzó a operar en el año 2022, tal y como constató personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante la consulta realizada el 13 de enero de 2023 a Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), en el que con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes a pie de calle y de forma aérea, con antigüedad de meses a 15 años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2008 y 2019, se advierten que en ese periodo de tiempo se encontraba en funcionamiento en planta baja del inmueble preexistente un local comercial con giro de venta de alimentos denominado "Vege Tacos", asimismo en el portón de acceso se advierte la venta de comida; en el año 2021, el local denominado "Vege Tacos", así como un consultorio dental denominado "Dental GAAC" y otro establecimiento con giro de venta de cactáceas denominado "Desierto Urbano"; y para el año 2022, adicionalmente se advierte en la fachada del portón de acceso un letrero que refiere "LA FRONTERA COYOACÁN", los cuales al parecer operan en toda la planta baja del inmueble. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Vista a pie de calle, en el que se advierte que el inmueble es preexistente y se conforma por 2 niveles, en el que se advierte que en la planta baja se encuentra en funcionamiento un establecimiento denominado "Vege Tacos" con giro de venta de alimentos, asimismo en el portón de acceso se encuentra abierto y se observa que también venden alimentos. (Fuente: Google Street View, octubre 2008)



Vista a pie de calle, en el que se advierte que continua en funcionamiento un establecimiento denominado "Vege Tacos" con giro de venta de alimentos, así como los otros establecimientos el consultorio dental denominado "Dental GAAC" y otro establecimiento el cual vende cactus y suculentas denominado "Desierto Urbano", asimismo en su fachada se exhibe una lona que refiere "LA FRONTERA COYOACÁN". (Fuente: Google Street View, abril 2022)





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944

Aunado a lo anterior, de la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el uso de suelo registrado para el predio en el que se ubica el establecimiento denunciado es de oficinas y cuenta con una superficie de construcción de 281 m2.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Adicionalmente, por cuanto hace al legal funcionamiento del establecimiento, se le solicitó informar si cuenta con Permiso para el establecimiento mercantil denominado "La Frontera Coyoacán", así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el inmueble investigado por el funcionamiento del establecimiento mercantil en comento con giro de bar, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Por otra parte, es importante señalar que durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el acceso (zaguán de madera) del inmueble y la fachada, sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/654/2022, de fecha 02 de septiembre de 2022. Y en el último reconocimiento de hechos realizado, se consta el inmueble sin la lona de denominación del establecimiento denunciado ni los sellos anteriormente constatados, por lo que se presume que dejó de funcionar. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de restaurante bar denominado "LA FRONTERA COYOACÁN", no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo ejercido el cual además se encuentra prohibido, sin que se cuente con información respecto a la existencia de Permiso para su funcionamiento, no obstante, de contar con el mismo, carecería de uno de los requisitos para su emisión, por lo que dicho establecimiento incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 31 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar sobre la existencia del Permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado, en caso de contar con el mismo y de ser procedente, realizar las acciones legales procedentes por la falta de requisitos para su emisión; así como el resultado de las visitas de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitadas por esta Subprocuraduría. -----

## 2. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito no se constataron emisiones de ruido. -----



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 Felipe Carrillo Puerto número 65, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7. 5 metros de altura, 30% mínimo de área libre, **donde el uso de suelo restaurante bar se encuentra prohibido.** -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos y la consulta vía internet realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con diversos establecimientos en planta baja, en el acceso principal se muestra una lona con la leyenda "La Frontera Coyoacán" con giro de restaurante bar, el cual contó con sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/654/2022, y en el último reconocimiento de hechos no se constató su funcionamiento ni los sellos aludidos. -----
3. El establecimiento mercantil con giro de restaurante bar denominado "LA FRONTERA COYOACÁN", no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo ejercido el cual además se encuentra prohibido, sin que se cuente con información respecto a la existencia de Permiso para su funcionamiento, no obstante, de contar con el mismo, carecería de uno de los requisitos para su emisión, por lo que dicho establecimiento incumple los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 31 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. ---
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar sobre la existencia del Permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado, en caso de contar con el mismo y de ser procedente, realizar las acciones legales procedentes por la falta de requisitos para su emisión; así como el resultado de las visitas de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil solicitadas por esta Subprocuraduría. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito no se constataron emisiones de ruido generadas por el funcionamiento del establecimiento denunciado debido a que se encontraba suspendido. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2578-SOT-655 y  
Acumulado PAOT-2022-3549-SOT-944

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

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

----- **RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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.-----

JANC/WPB/IHG  
5/10