CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-1115-SOT-414**
**y acumulado PAOT-2016-1456-SOT-552**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 NOV 2016 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-1115-SOT-414 y acumulado PAOT-2016-1456-SOT-552, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

## ANTECEDENTES

Con fechas 22 de abril y 25 de mayo de 2016, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México y 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y obstrucción al paso peatonal por el funcionamiento de una taquería-restaurante en el predio ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 29 de abril y 6 de junio de 2016.--

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.----------

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

De conformidad con el Programa el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 27 de enero de 1994, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximo de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para **taquería y/o restaurante se encuentra prohibido**.----------

PAOT

Durante los reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura destinado a un establecimiento mercantil con giro de taquería denominado "Taquería tres coyotes", sin que obstruya la vía pública.----------

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2016, una persona que se ostentó como propietario, realizó diversas manifestaciones respecto de los hechos objeto de denuncia y aportó copia simple de Constancia de Zonificación de Uso de suelo folio Z-327/93, expedida el 12 de abril de 1993, por el entonces Departamento del Distrito Federal y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto folio COAVAP2016-05-11-00172509, de fecha 11 de mayo de 2016, para el giro de restaurante.----------

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que se localizó Aviso de apertura de funcionamiento, bajo impacto, del establecimiento mercantil denominado "Los Tres Coyotes", con giro de restaurante y Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio Z-327/93, expedido en fecha 12 de abril de 1993, sin omitir mencionar que el número de folio coincide con el de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo presentada por la propietaria.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado de Acreditación por Derechos Adquiridos, con folio Z-327/93, de fecha 12 de abril de 1993; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento diera respuesta a lo solicitado.----------

No obstante lo anterior, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.----------

De las imágenes obtenidas de la herramienta Google, del mes de septiembre de 2008, julio de 2009 y 2011, enero de 2014 y agosto de 2015, se observa un inmueble de 3 niveles de altura, sin identificar alguna razón social que infiera el funcionamiento de algún establecimiento mercantil, es decir el establecimiento investigado funciona recientemente.----------

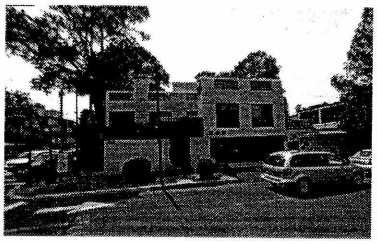


Imagen obtenida de Google, del mes de septiembre de 2008.

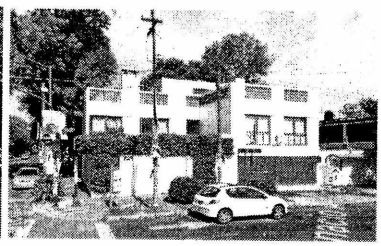


Imagen obtenida de Google, del mes de julio de 2009.

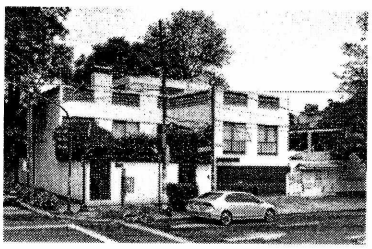


Imagen obtenida de Google, del mes de julio de 2011.

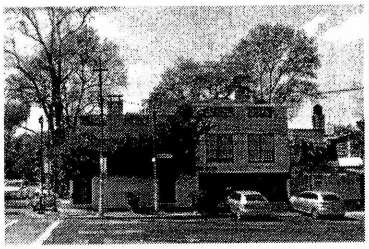


Imagen obtenida de Google, del mes de enero de 2014.

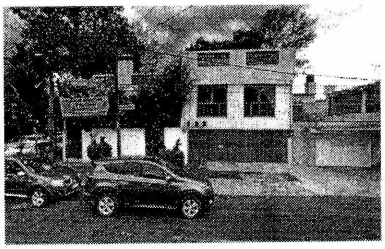


Imagen obtenida de Google, del mes de agosto de 2015.

En ese sentido, la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SAC-1037185/2016, de fecha 28 de junio de 2016, que el predio investigado, se encuentra registrado en el padrón de usuarios y tributa como uso doméstico, abasteciendo a una sola vivienda. Asimismo, el Subdirector de Archivo y Oficialía de Partes de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SFCDMX/DGA/DRM/SAOP/CDC/0391/2016, de fecha 13 de julio de 2016, informó que "(...) Los documentos comprenden fechas extremas: junio 1959- diciembre de 1986, por lo que no obra documentación del año de 1993, ni de fechas actuales (...) Asimismo, según la documental a resguardo en el expediente, el predio posee una superficie de $M^2$ de terreno de: 202 metros. Y una superficie en $M^2$ de construcción de 311 metros (...)" y en cuanto a los usos se registró como casa habitación.----------

Así las cosas, no se desprende la existencia de alguna documental que de certeza del aprovechamiento legítimo y continuo del predio investigado y/o de la emisión de algún certificado que acredite las actividades que se realizan en el mismo, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer la sanciones procedentes a efecto de cumplir con el Programa el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen".----------

Ahora bien, derivado de que la persona denunciante manifestó que se estacionan vehículos en la acera bloqueando el tránsito peatonal, personal adscrito realizó reconocimientos de hechos en fechas 4 de mayo y 8 de junio de 2016, constatando que no se obstruye el paso peatonal derivado del estacionamiento de vehículos sobre la acera.----------

En el mismo sentido, mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2016, manifestó que instalo una banca móvil para el descanso de adultos mayores y personas con discapacidad y contrató el servicio de valet parking, para dar servicio a los comensales que traigan vehículos a su negocio.----------

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 inmueble ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximo de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para **taquería-restaurante se encuentra prohibido**.----------

2. Cuenta con Constancia de Zonificación de uso de suelo folio Z-327/93, expedido en fecha por el entonces Departamento del Distrito Federal, no obstante no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura destinado a un establecimiento mercantil con giro de taquería denominado "Taquería tres coyotes", sin constatar la obstrucción de la vía pública.----------

4. El inmueble investigado se encuentra registrado ante la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, como uso habitacional y ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, tributa como uso doméstico.----------

5. Conforme a las imágenes de Google de los años 2008, 2009, 2011, 2014 y 2015, se advierte que el establecimiento investigado funciona recientemente, por lo que no podría acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de restaurante desde el año 1993.----------

6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", toda vez que el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido.----------

7. El establecimiento objeto de denuncia cuenta con Aviso de apertura de funcionamiento bajo impacto, del establecimiento denominado los Tres Coyotes, con giro de restaurante y clave única CO2016-05-11-VABA00172509, sin contar con antecedentes previos a esa fecha.----------

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: ----------

---------- **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 y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.----------

**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.----------

REMG/MVS/GBM