



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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, VII y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5143-SOT-1337 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de septiembre del 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por la operación de un restaurante en el inmueble ubicado en Calle Malintzin número 151, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre del 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas vigentes para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

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

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano.** -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.** -----

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

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

En este sentido, la fracción XIII del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Impacto Vecinal, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

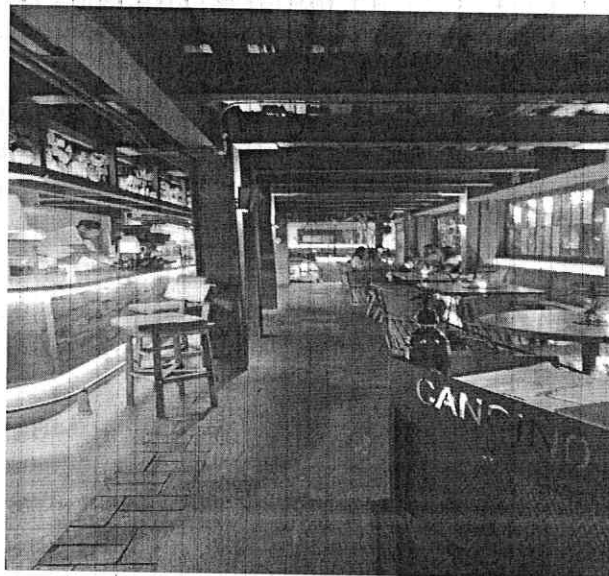
De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Malintzin número 151, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HU/7.5/40** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para**



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos en cualquier superficie a ocupar.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "CANCINO", con giro de restaurante de dos niveles el cual se encontraba en operación, como a continuación se muestra: -----



Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2507-2022 dirigido al propietario y/o responsable del establecimiento denunciado, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara su legalidad y operación. En ese sentido, de forma voluntaria quien se ostentó como encargada del establecimiento mercantil, envió un escrito a la cuenta institucional de esta Entidad, en el que anexo copias simples de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- *Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 12000, de fecha 12 de abril de 1991, mediante el cual se solicita el uso de suelo para BAR (con venta de bebidas alcohólicas), para el uso de suelo para BAR (CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS), en una superficie a ocupar de 443.00 m², en el inmueble ubicado en Malintzin número 151, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.* -----
- *Solicitud de Revalidación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o Impacto Zonal folio COAVREV2022-01-0300337831, Clave del Establecimiento CO2016-01-27PV00164209, de fecha 03 de enero de 2022, para el giro mercantil restaurante con venta de bebidas alcohólicas para el consumo en su interior solo con alimentos preparados, del establecimiento mercantil denominado "PATA NEGRA COYOACÁN",* -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

- Permiso de Impacto Vecinal número 2303, expediente CO2016-01-27PV00164209, de fecha 18 de febrero de 2016, para el giro de restaurante denominado "PATA NEGRA COYOACÁN", en el domicilio ubicado en Calle Malintzin número 151, Colonia Del Carmen.-----

En relación con lo anterior, esta Entidad en tiempo y forma solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito, en caso de no contar con lo solicitado, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), no encontró tramite o permiso autorizado para dicho establecimiento, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2294/2023, solicitó a la Dirección Jurídica de esta Alcaldía, visita de verificación al establecimiento mercantil denominado "Cancino" y de ser el caso, instaurar el procedimiento administrativo correspondiente.-----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación que le corresponde al predio de interés, de conformidad con la normatividad vigente y anterior, así como remitir copia simple de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo emitidos para el predio en mención y copia Certificada de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 12000, de fecha de expedición 19 de abril de 1991, en el que se asiente la actividad y superficie de operación para el cual fue autorizado, requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.-----

En esas consideraciones, se determina que el responsable del establecimiento mercantil denominado "CANCINO", pretende sorprender a esta Subprocuraduría, ya que únicamente presentó documentales del establecimiento mercantil con giro de bar y/o restaurante denominado "PATA NEGRA", el cual no es objeto de la presente investigación, además de que las documentales, suponiendo sin conceder que fueran para el establecimiento motivo de denuncia, no son las idóneas y vigentes que permitieran aprovechar el uso que actualmente se ejerce. -----

En ese sentido, en materia de uso del suelo se tiene que al predio ubicado en Calle Malintzin número 151, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le aplica la zonificación **HU/7.5/40** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos en cualquier superficie a ocupar**, por lo que el uso de restaurante que ejerce en el establecimiento mercantil denominado "Cancino", no es compatible con el uso de suelo autorizado, y no cuenta con el Certificado de uso del suelo idóneo y vigente que autorice dicho aprovechamiento. --



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

En materia de establecimiento mercantil, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, autoridad administrativa competente, mediante oficio ALCOY/DGGA/DRA/2312/2023, de fecha 22 de mayo de 2023, informó que **no encontró trámite o permiso para el establecimiento objeto de investigación**, por lo que se tiene que el responsable opera un establecimiento mercantil que no cuenta con el soporte documental vigente que le permita ejercer el uso del suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

Es así que, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de las normas de orden público e interés general, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, enviar el resultado del procedimiento de verificación iniciado para el establecimiento mercantil objeto de investigación, lo cual fue solicitado mediante el oficio ALCOY/DGGA/DRA/2294/2023, y remitir la resolución administrativa correspondiente.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que en el sitio de denuncia se realizan actividades (restaurante con venta de bebidas alcohólicas) que son contrarias a la zonificación prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

En cuanto hace a las emisiones sonoras se analizó la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en el establecimiento objeto de investigación, a efecto de realizar el estudio de emisiones sonoras desde el punto de referencia, del cual se determinó que el establecimiento **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 62.08 dB (A)**, por lo que las emisiones generadas por la fuente emisora, **no exceden los límites máximos permisibles de 65 dB (A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas**, lo anterior con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**.-----

En conclusión, las emisiones generadas por la operación del establecimiento mercantil denominado "CANCINO", no exceden los límites máximos permisible de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

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 Calle Malintzin número 151, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le aplica la zonificación **HU/7.5/40** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y bares, se encuentran prohibidos en cualquier superficie a ocupar.**-----
2. En el inmueble denunciado opera el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "CANCINO".-----
3. En materia de **desarrollo urbano**, el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas que ejerce en el establecimiento, no es compatible con el uso de suelo permitido y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo idóneo y vigente que autorice dicho aprovechamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que en el sitio de denuncia se realizan actividades (restaurante con venta de bebidas alcohólicas) que son contrarias a la zonificación prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen. -----
5. En materia de establecimiento mercantil, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que **no cuenta con trámite y/o permiso que autorice el funcionamiento del establecimiento objeto de investigación.**-----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento de verificación iniciado para el establecimiento mercantil objeto de investigación, lo cual fue solicitado mediante el oficio ALCOY/DGGA/DRA/2294/2023, así como imponer las sanciones procedentes al establecimiento mercantil denunciado, toda vez que no cuenta con documentales que acrediten su legal funcionamiento y el uso que se ejerce no es compatible con los usos permitidos..-----
7. En materia ambiental, las emisiones generadas por la operación del establecimiento mercantil denominado "CANCINO", no exceden los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, no obstante lo anterior, una vez que se respete el uso del suelo permitido dejarán de presentarse las emisiones sonoras que se generan durante su funcionamiento.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5143-SOT-1337

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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.-----