



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-16-SOT-8

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 OCT 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-16-SOT-8, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de enero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ocupación de vía pública, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Londres número 226, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.-----

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

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ocupación de vía pública, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), vía pública y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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



## 1.-En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

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

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

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

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, 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**. -----

En razón de lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Londres número 226, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, en



Expediente: PAOT-2019-16-SOT-8

donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **venta de alimentos preparados y/o restaurante se encuentra prohibido.**-----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos preparados.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten el uso de suelo ejercido, sin que al momento de emisión de la presente, se cuente con respuesta a dicho requerimiento. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo que el uso de suelo para venta de alimentos preparados y/o restaurante se encuentra prohibido y no cuenta con antecedentes de Certificado de Uso del Suelo así como de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos que certifique el uso de suelo para el giro referido.-----

Es importante señalar que a efecto de consultar si dicho uso se ejerce desde antes de la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", a solicitud de esta Subprocuraduría el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el predio de referencia se encuentra registrado con uso mixto, con una toma general y 4 derivadas, 3 habitacionales y 1 para uso comercial con giro de confección de prendas para vestir, dicho uso se registró en el año 2006. -----

Así mismo, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que el predio investigado se encuentra registrado con uso habitacional. En este sentido, no se cuenta con antecedentes de que se ejerce dicho uso con anterioridad a la entrada en vigor de la normatividad que lo prohíbe.-----

De lo anteriormente referido se desprende que el establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos preparados y/o restaurante no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el que acredite como permitido el uso de suelo que se ejerce aunado que el mismo se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----

Durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la venta de alimentos así como tampoco invasión a la vía pública. -----

En conclusión, si bien el establecimiento mercantil denunciado incumplía el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" toda vez que el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido dicho uso, los hechos dejaron de existir al dejar de funcionar dicho establecimiento. -----

## 2.- En materia de establecimiento mercantil y ocupación de vía pública.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, 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. -----



Expediente: PAOT-2019-16-SOT-8

En este sentido, la fracción XV del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Bajo Impacto, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal-----

Al respecto, en términos de lo establecido en los artículos 38 y 39 de la Ley en cita, los **establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto**, deben contar con **Aviso para su funcionamiento**, el cual **deberá de ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

En este sentido, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio investigado se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos preparados, el cual ocupa vía pública con enseres propios de dicho establecimiento como lo son mesas y sillas.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, sin que al momento de emisión de la presente, se cuente con respuesta a dicho requerimiento. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con antecedentes que amparen el legal funcionamiento del establecimiento mercantil investigado, e instrumentaría visita de verificación en materia de establecimiento mercantil. -----

No obstante, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil ni ocupación de vía pública. -----

En conclusión, si bien el establecimiento mercantil incumplía los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México al no contar con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), los hechos denunciados dejaron de existir al dejar de funcionar dicho establecimiento. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Londres número 226, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **venta de alimentos preparados y/o restaurante** se encuentra **prohibido** de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-16-SOT-8

2. Durante el primer reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos preparados así como la obstrucción de vía pública con enseres propios de las actividades del establecimiento mercantil.-----
3. El establecimiento mercantil no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo ejercido, ni Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).-----
4. Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil dejó de funcionar.-----

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.-----

**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.-----

JANCWPS/PRVE

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 5 de 5

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS