

## 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-2019-17-SOT-9, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2018, 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), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Malitzin número 64, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2019.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos denunciados se localizan en el predio ubicado en Calle Malitzin número 65, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, IV BIS, 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), 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) 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**. -----

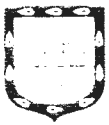
Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes 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 Malitzin número 65, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
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-2019-17-SOT-9

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 los únicos usos permitidos son habitacional, plazas, explanadas, jardines y parques, y todos los usos no especificados, estarán **prohibidos**, esto de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".-----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento locales comerciales, uno de ellos con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, sin ostentar denominación o razón social.-----

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. Al respecto, una persona que atendió el requerimiento, quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y presentó como medio probatorio para acreditar el uso de suelo, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6802-151HEEM19, del cual no se desprende que el uso de suelo ejercido se encuentre permitido.-----

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 de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados se encuentra prohibido y no cuenta con antecedentes de Certificado de Uso del Suelo 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 2 usos no doméstico y 1 doméstico, con giros para servicio de reparación de aparatos eléctricos; tortillerías y doméstico, con fechas de alta de 24-01-1995, 11-11-1994 y 11-11-1994, respectivamente. ----

De lo anteriormente referido se desprende que si bien se tiene registro de que en el predio desde el año 1994 se ejercía el uso de tortillería, en el caso de que se pudieran acreditar derechos adquiridos por el uso ejercido, lo cierto es que no cuenta con el documento idóneo para acreditar dicho uso como lo es el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México la autoridad competente para determinar sobre el reconocimiento de los derechos adquiridos en materia de uso de suelo. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados incumple el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido dicho uso. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, de conformidad con 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, artículo 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----



## 2.- En materia de establecimiento mercantil.

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. -----

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**.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de locales comerciales, uno de ellos con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, sin ostentar denominación o razón social.-----

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. Al respecto, una persona que atendió el requerimiento, quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y presentó como medio probatorio para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, copia del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2018-10-2900255010 de fecha 26 de octubre de 2018, sin que del mismo se acredite el giro ni el Certificado con el cual se acredite como permitido el giro que se pretende ejercer.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuenta con los siguientes documentos:-----

1. Aviso de Registro de Apertura con folio único de trámite COAVAREG2015-06-1600146046, para el giro de expendio de café, al amparo de Certificado de Acreditación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 025227 de fecha 27/08/1997.-----
2. Aviso de Modificación con folio único de trámite COAVACT2015-06-1600146048, para el giro de expendio de café y venta de comida elaborada, al amparo de Certificado de Acreditación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 025227 de fecha 27/08/1997.-----
3. Aviso de apertura de bajo impacto con folio único de trámite COAVAP2017-10-2300224083, para el giro de comercio al por menor de alimentos preparados, al amparo de Certificado de Acreditación para Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 025227 de fecha 27/08/1997.-----

De lo anterior se advierte que ninguno de los Avisos con que cuenta la Alcaldía Coyoacán corresponden al Aviso presentado por el responsable del establecimiento mercantil denunciado, en consecuencia, no se



Expediente: PAOT-2019-17-SOT-9

cuenta con Aviso para su funcionamiento aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos. -----

Adicionalmente, la Alcaldía Coyoacán informó que realizaría las acciones pertinentes de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, incumple con lo establecido en los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, al no contar con Aviso de funcionamiento y ejercer un giro no compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y cumpla con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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. Calle Malitzin número 65, 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 de suelo para tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados se encuentra **prohibido**, de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de locales comerciales, uno de ellos con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, sin ostentar denominación o razón social. -----
3. El establecimiento mercantil no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, de conformidad con 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, artículo 29 -----



fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

5. El establecimiento mercantil no cuenta con Aviso o Permiso tramitado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de tortillería, molino de nixtamal y venta de alimentos preparados cuente con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) y cumpla con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/PRVE