



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 2022**

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, 3 fracciones V, VIII y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones II 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, 1, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5939-SOT-1273 y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310, PAOT-2021-6093-SOT-1329, PAOT-2021-6454-SOT-1437, PAOT-2022-2751-SOT-702 y PAOT-2022-2806-SOT-716, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 18, 21, 23 de noviembre y 10 de diciembre de 2021; así como 20 y 25 de mayo de 2022, respectivamente, diversas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) por el funcionamiento de un gimnasio y teatro en el inmueble ubicado en Calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; mismas que fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 03 y 17 de diciembre de 2021, y 03 y 07 de junio de 2022, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimientos de hechos, se notificó a la persona responsable de los hechos denunciados, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen, el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.

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



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

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, III y V 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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 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 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.



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

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 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. -----

Ahora bien, 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/>), y 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, al predio ubicado en calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/9/40 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre), donde únicamente se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar y espacios abiertos como plazas, explanadas, jardines y parques, como a continuación se muestra: -----



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

Información General		Ubicación del Predio																	
Cuenta Catastral	[REDACTED]																		
Dirección																			
Calle y Número:	MAINTZIN 11 BIS	Colonia:	DEL CARMEN																
Código Postal:	04109	Superficie del Predio:	224 m ²																
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter legal es necesario solicitar a la autoridad competente la expedición del Certificado correspondiente.</p>																			
<p>Este órgano gestor no contiene las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																			
<p>Zonificación</p> <table border="1"><thead><tr><th>Uso del Suelo II</th><th>Niveles I</th><th>Altura</th><th>No. Área Libre</th><th>No. m² m² m² m² m² m²</th><th>Densidad</th><th>Superficie Máxima de Construcción (Incluye e instalaciones*)</th><th>Número de Viviendas permitidas</th></tr></thead><tbody><tr><td>MERCANTILES, OFICIALES y/o TALLERES</td><td>0</td><td>0</td><td>40</td><td>0</td><td>2,50 (2 m² por cada 500 m² de terreno)</td><td>0</td><td>1</td></tr></tbody></table>				Uso del Suelo II	Niveles I	Altura	No. Área Libre	No. m ² m ² m ² m ² m ² m ²	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Incluye e instalaciones*)	Número de Viviendas permitidas	MERCANTILES, OFICIALES y/o TALLERES	0	0	40	0	2,50 (2 m ² por cada 500 m ² de terreno)	0	1
Uso del Suelo II	Niveles I	Altura	No. Área Libre	No. m ² m ² m ² m ² m ² m ²	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Incluye e instalaciones*)	Número de Viviendas permitidas												
MERCANTILES, OFICIALES y/o TALLERES	0	0	40	0	2,50 (2 m ² por cada 500 m ² de terreno)	0	1												

Fuente: SIG-SEDUVI

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en el predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales levantó las actas circunstanciadas correspondientes, en las que hizo constar entre otros, que en el predio objeto de denuncia existe un inmueble de 2 niveles habilitado para el funcionamiento de 2 establecimientos mercantiles; uno con giro de teatro denominado "Espacio Teatral Danzite" y el otro con giro de gimnasio bajo la denominación "ICON SPORT CENTER LA RUTA". -----

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), se notificó el oficio correspondiente en el predio de interés, a fin de que la persona responsable del mismo realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, una persona que se ostentó como arrendatario del local comercial, presentó ante esta Procuraduría escrito, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2022-02-2400340735 Clave del establecimiento CO2022-02-24NAVBA00340735 de fecha 23 de febrero de 2022, para el funcionamiento de un foro teatral academia de artes y cafetería denominado "ESPACIO TEATRAL DANZITE", en 114 m² de superficie. -----
2. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, con fecha de ingreso de 7 de mayo de 2003, y de expedición del 20 de junio de 2003, para uso comercial el cual refiere actividades de reparación de motores, afinaciones, hojalatería y pintura y refiere usos autorizados de estacionamiento, taller mecánico y bodega en planta baja y bodega y oficinas en primer nivel, en 114 m². -----
3. Contrato de arrendamiento del cual se desprende que el inmueble investigado es recibido para academia de arte y presentaciones teatrales. -----

Al respecto, a efecto de acreditar la autenticidad de los documentos presentados por el responsable, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y



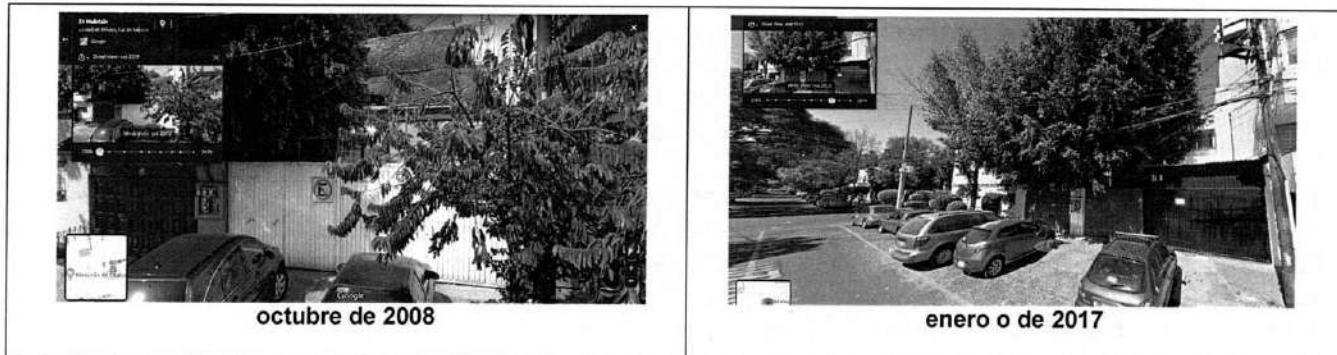
Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con el Certificado de Derechos a Adquiridos referido, en su caso remitir copia certificada del mismo, así como de la constancias que se integraron para su emisión, sin que, al momento de la emisión de la presente, se cuente con alguna respuesta a dicho requerimiento.

Por otro lado, la Dirección de Registros y Autorizaciones adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, envió el registro de funcionamiento de Bajo Impacto de fecha 26 de septiembre de 2016 con Clave Única de Establecimiento CO2016-09-26RAVBA00186408, para el giro de gimnasios o acondicionamiento físico, bajo la denominado "ICON SPORT CENTER", tramitado al amparo del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, de fecha 07 de junio de 2003.

Resulta importante destacar que, al predio ubicado en calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia "Del Carmen" versión 1994, le aplicaba la zonificación **HABITACIONAL UNIFAMILIAR / ALTURA MÁXIMA 9 MTS**; en donde únicamente se encuentra **PERMITIDO** el aprovechamiento del uso del suelo para **VIVIENDA UNIFAMILIAR, PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES Y PARQUES**.

Por otro lado, es importante destacar que es de explorado derecho que la regulación de establecimientos mercantiles no se basa o utiliza la herramienta google maps, no obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 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 del Distrito Federal, 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*; realizó la búsqueda del predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, identificando que para el período comprendido entre octubre de 2008 hasta enero de 2017, no existía ningún establecimiento mercantil en el inmueble investigado, para julio de 2017, ya se observa una lona con publicidad para actividades de adiestramiento físico con denominación "ICON SPORT CENTER", sin que en ningún momento se identificaran las actividades de teatro, como a continuación se muestra:





Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716



FUENTE: Google Maps julio de 2017

En esas consideraciones, se tiene que el propietario y responsable del predio ubicado en calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, con **fecha de ingreso del 7 de mayo de 2003 y de expedición 20 de junio de 2003**, para uso comercial en el que refieren actividades de reparación de motores, afinaciones, hojalatería y pintura, local comercial, de estacionamiento, taller mecánico y bodega en planta baja y bodega y oficinas en primer nivel, en 114 m². -----

No obstante lo anterior, de las vistas del pie de calle en el Street View en la herramienta Google Maps del predio objeto de denuncia desde 2008 y hasta enero de 2017, no se identificó ninguna actividad comercial y/o establecimiento con las características referidas en el certificado de derechos adquiridos, ni con las que actualmente se realizan, en esas consideraciones, esta Entidad estima que los derechos adquiridos que el certificado convalida no fueron idóneamente comprobados, ya que en los hechos no se podría acreditar fehacientemente el aprovechamiento continuo y legítimo de los mismos. -----

Ahora bien, al amparo del Certificado de Derechos Adquiridos referido, un comodatario del inmueble objeto de denuncia con fecha 26 de septiembre de 2016, registró el trámite de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2016-09-26RAVBA00186408 para el giro de gimnasios o acondicionamiento físico, bajo la denominado "ICON SPORT CENTER", en 114 m² de superficie. -----

De modo similar, un arrendatario del mismo inmueble, al amparo del Certificado de Derechos Adquiridos multireferido, con fecha 23 de febrero de 2022, registró el trámite de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2022-02-24NAVBA00340735, para el funcionamiento de un foro teatral academia de artes y cafetería denominado "ESPACIO TEATRAL DANZITE", en 114 m² de superficie. -----

Por tal razón, resultó evidente para esta Subprocuraduría que el propietario del predio estaba obteniendo un beneficio indebido del aprovechamiento del certificado de derechos adquiridos con que cuenta, por lo que solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en ambos establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Avisos de apertura para el funcionamiento de bajo impacto referidos.



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

considerando como sanción la clausura de los establecimientos, debido a que el certificado con el que se tramitaron no ampara el uso del suelo que se ejerce, además de que los usos que se ejercen están prohibidos y contravienen la zonificación habitacional unifamiliar aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen.

Adicionalmente a lo anterior, suponiendo sin conceder que el certificado estuviera debidamente emitido, lo cierto es que el aprovechamiento del uso del suelo que autoriza, ya está siendo utilizado por el establecimiento denominado "ICON SPORT CENTER", por lo que el "ESPACIO TEATRAL DANZITE", no cuenta con ninguna documental en materia de uso del suelo que acredite su legalidad.

En ese sentido, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuenta con procedimiento de verificación bajo el expediente número DGGAJ/DJ/SVR/038/2021, iniciado para el establecimiento mercantil con giro de gimnasio que es objeto de investigación de esta Entidad, derivado del cual con fecha 03 de mayo de 2022, se llevó a cabo una inspección ocular y la reimposición de sellos de suspensión en el establecimiento mercantil de mérito.

En esas consideraciones, del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad en fecha 18 de mayo de 2022, se identificó que el establecimiento mercantil con giro de gimnasio denominado "ICON SPORT CENTER", contaba con sellos de suspensión de actividades, bajo el número de procedimiento DGGAJ/SVR/EM/038/2021.

En suma, se concluye que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, con fecha de ingreso de 7 de mayo de 2003, y de expedición del 20 de junio de 2003, fue emitido erróneamente, ya que no existe prueba plena sobre la legitimidad y continuidad del uso que convalida los derechos adquiridos, además de que su expedición genera un beneficio indebido y coloca en estado de desventaja a los demás vecinos, en razón de que no autoriza un uso en específico y da la posibilidad de realizar cualquier uso, con lo cual se contraviene lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen, ya que es restrictivo en cuanto a los usos autorizados.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, revisar el expediente que se integró con motivo de la expedición del certificado de derechos adquiridos y determinar las acciones legales procedentes, tomando en consideración que a partir del año 2017 es cuando se pueden identificar actividades comerciales en el predio denunciado, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Los responsables de los establecimientos mercantiles denunciados, operan al amparo del Certificado de Derechos Adquiridos referido, el cual no autoriza los usos del suelo que se ejercen, mismos que son contrarios a la zonificación permitida dentro de la poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen.

Por lo anterior, 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



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

el sitio de denuncia se realizan actividades (gimnasio y teatro) que son contrarias a la zonificación prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimientos número DGGAJ/SVR/EM/038/2021, iniciado para el establecimiento mercantil con giro de gimnasio denominado "ICON SPORT CENTER", y considerar la clausura del mismo, así como realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el aviso con el que opera, ya que se ampara en un certificado que no autoriza como permitido el uso del suelo que se ejerce. -----

De igual modo, corresponde a Dicha Dirección General, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, al establecimiento denominado "ESPACIO TEATRAL DANZITE", toda vez que ampara su operación en un aviso que se tramitó con un certificado que no autoriza como permitido el uso del suelo que se ejerce, y suponiendo sin conceder que lo autorizara, dicho certificado ya está siendo aprovechado por otro establecimiento, por lo que debe realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos dicho aviso, ya que no cuenta con ninguna documental idónea ni vigente que acredite como permitido el uso del suelo que ejerce. -----

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, 85 fracción X y 89 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. 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, al predio ubicado en calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/9/40 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre), donde únicamente se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar y espacios abiertos como plazas, explanadas, jardines y parques. -----
2. De las diligencias realizadas por esta Entidad, se identificó que en el predio ubicado en calle Malintzin número 11 BIS, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, existe un inmueble de dos niveles que fue habilitado para el funcionamiento de dos establecimientos mercantiles, uno con giro de teatro denominado "Espacio Teatral Danzite" y el otro con giro de gimnasio denominado "ICON SPORT CENTER". -----
3. En materia de desarrollo urbano, el propietario del predio cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, con fecha de ingreso de 7 de mayo de 2003 y de expedición del 20 de junio de 2003, en el que se convalidan derechos adquiridos para uso comercial, y se refieren actividades de reparación de motores,



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

afinaciones, hojalatería y pintura, local comercial, de estacionamiento, taller mecánico y bodega en planta baja y bodega y oficinas en primer nivel, en 114 m² de superficie. -----

4. Se estima que el certificado fue emitido erróneamente, además de que su expedición genera un beneficio indebido, en razón de que no autoriza un uso en específico y da la posibilidad de ejercer cualquier uso que no esté permitido, como actualmente acontece en el expediente de mérito, con lo cual se contraviene lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, revisar el certificado, así como el expediente que se integró con motivo de su expedición y determinar las acciones legales procedentes, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. 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 ejerce el uso del suelo de gimnasio y teatro, sin que se cuente con un certificado de uso del suelo idóneo y vigente en cualquiera de sus modalidades que acredite como permitidos dichos usos, por lo que se contraviene la zonificación prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen. -----
7. En **materia de establecimiento mercantil**, para el establecimiento denominado "ICON SPORT CENTER", el comodatario del inmueble objeto de denuncia con fecha 26 de septiembre de 2016, registró el trámite de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2016-09-26RAVBA00186408 para el giro de gimnasios o acondicionamiento físico en 114 m² de superficie. -----
8. Dicho aviso fue tramitado al amparo del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 61000126/2003, el cual no acredita como permitido el uso que se ejerce, por lo que se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejarlo sin efectos. -----
9. La Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuenta con procedimiento de verificación bajo el expediente número DGGAJ/DJ/SVR/038/2021, iniciado en el establecimiento mercantil con giro de gimnasio, derivado del cual se impuso la suspensión de actividad y la reposición de dicho estado. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el expediente DGGAJ/DJ/SVR/038/2021, y en estricto apego a derecho, emitir la resolución administrativa correspondiente, valorando la clausura del establecimiento



Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716

denunciado, en razón de que el responsable está aprovechando un giro que no es compatible con el uso del suelo permitido por lo que no es regularizable, así como realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2016-09-26RAVBA00186408.

11. Para el establecimiento mercantil denominado "ESPACEO TEATRAL DANZITE", un arrendatario del mismo inmueble, al amparo del Certificado de Derechos Adquiridos multireferido, con fecha 23 de febrero de 2022, registró el trámite de Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2022-02-24NAVBA00340735, para el funcionamiento de un foro teatral academia de artes y cafetería, en 114 m² de superficie.
12. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, al establecimiento denominado "ESPACEO TEATRAL DANZITE", toda vez que ampara su operación en un aviso que se tramitó con un certificado que no autoriza como permitido el uso del suelo que se ejerce, y suponiendo sin conceder que lo autorizara, los derechos del certificado ya está siendo aprovechado por el establecimiento denominado "ICON SPORT CENTER", por lo que debe realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave Única de Establecimiento CO2022-02-24NAVBA00340735, y hacer cumplir las normas de orden público e interés general, ya que es evidente que el giro que se ejerce no es compatible con el uso del suelo permitido, por lo que no es regularizable.

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-5939-SOT-1273
y acumulados PAOT-2021-6072-SOT-1310,
PAOT-2021-6093-SOT-1329,
PAOT-2021-6454-SOT-1437,
PAOT-2022-2751-SOT-702
y PAOT-2022-2806-SOT-716**

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. -----

IQP/JDNN/MEAG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 11 de 11

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS