

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 SEP 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-851-SOT-385 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de locales y despachos en el predio ubicado en calle Londres número 56, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de abril de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a 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 realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Desarrollo Urbano y La Ley de Establecimientos



Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar** 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 500 m², de terreno, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, en donde los usos de suelo para oficinas, salas de belleza, peluquerías, fondas o taquerías, clínicas de belleza y estéticas se encuentran **prohibidos**. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2017 llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando un inmueble con dos cuerpos constructivos de tres niveles, de los cuales en el ubicado en el lado oeste se encuentran en planta baja 3 establecimientos mercantiles con giros de estética, fonda y tortería, y los niveles 2 y 3 son ocupados para oficinas. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT, noviembre de 2017.



En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó Opinión Técnica PAOT-2018-209-DEDPOT-140 de fecha 16 de febrero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es **H/9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
- De conformidad con la Tabla de Usos de Suelo permitidos del Programa Parcial en comento, en el predio objeto de la presente opinión técnica, se permiten los usos de suelo para **Vivienda Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques**.
- Los usos de suelo para estética, fonda, oficinas y tortería que se ejercen en el predio ubicado en Calle Londres número 56, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, se encuentran prohibidos conforme al Programa Parcial en comento.

(...)"

En virtud de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó procedimiento de verificación administrativa número INVEADF/OV/DUYUS/3504/2016, en el que emitió resolución administrativa con fecha 06 de marzo de 2017, determinando imponer **multa** toda vez que la superficie en la que se desarrollan las actividades de oficinas y estética es de 283.5m² resultó mayor al que le autoriza la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-131/93 de 250 m², por lo que **conminó** al propietario a respetar dicha superficie; sin embargo en un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 10 de agosto de 2018, se constató que en los locales donde se encontraba la tortería y la fonda, ahora se encuentra funcionando un establecimiento denominado "The Veggie House" con giro de restaurante, aunado a que sigue en funcionamiento la estética y oficinas tal y como se muestra a continuación: -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT, septiembre 2018.



Expediente: PAOT-2017-851-SOT-385

En este sentido, se giró oficio al propietario, poseedor y/u ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, una persona que se ostentó como propietario de los establecimientos con giro de oficinas y comercio, aportó en copia simple: —

- **Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93**, de fecha 26 de enero de 1993, expedida por la Unidad Departamental Técnica Especializada de la Subdirección de Planificación de la Delegación Coyoacán del entonces Departamento del Distrito Federal, con la que se pretende acreditar derechos adquiridos para los usos de **papelería, salón de belleza y oficinas**, con una superficie a ocupar de **250 m²**. -----

No se proporcionó Certificado con el cual acredite el uso de fonda, tortería ni restaurante. -----

Al respecto, existen incongruencias respecto de la emisión de la Constancia referida, ya que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que **no cuenta con antecedentes** de emisión de algún certificado de uso de suelo en el que se certifique el uso de suelo para oficinas, fondas o taquerías, como permitido. Sin embargo, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93 fue remitida en copia certificada a esta Subprocuraduría por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. -----

Por otro lado, existen inconsistencias respecto de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93, por cuanto hace a su origen legítimo. -----

Lo anterior se sustenta con el resultado de la investigación del expediente PAOT-2016-1954-SOT-779, concluido mediante la resolución administrativa de fecha 30 de noviembre de 2016, en la que se determinaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano y construcción, toda vez que en el predio ubicado en calle Londres número 56, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán se llevó a cabo una obra nueva de 3 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, dichos hechos fueron constatados en el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de octubre de 2016. Es decir, el inmueble donde se ejercen los giros de restaurante, estética y oficinas actualmente, concluyó su construcción en el 2016. -----

Lo anterior se refuerza, con la consulta a las imágenes multitemporales de la herramienta de Google Maps, en la que se desprende que el predio hasta el año 2014 era un lote baldío utilizado para estacionamiento, y para el año 2015 el predio ya contaba con dos cuerpos constructivos en obra negra. -----





Julio 2008



Julio 2014



Agosto 2015

Adicionalmente, de conformidad con la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, el predio en comento de acuerdo al Padrón Fiscal del Impuesto Predial, se encontraba dado de alta desde el año 2002 como predio baldío y en el año 2017 se realizó una modificación y se dio de alta con uso de comercio, estacionamiento, plazas, plazuelas, habitacional, abasto y oficina. -----

Por otra parte, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93, de fecha 26 de enero de 1993, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido por no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México; aunado a que de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de abril de 1892, la Constancia referida tendría una vigencia de un año; siendo que dicha constancia únicamente tuvo vigencia hasta enero de 1994. -----

En razón de lo investigado, se concluyen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio ubicado en Londres número 56, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, toda vez que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la **Habitacional Unifamiliar** 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 500 m² donde el uso de suelo para **oficinas, estéticas**



y **restaurante** se encuentran **prohibidos**, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como **valorar** en la substanciación de dicho procedimiento la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura a efecto de que se deje de transgredir el uso de suelo permitido en el Programa Parcial en comento. -----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93, de fecha 26 de enero de 1993, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por haber sido emitido mediando error. -----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en cuya planta baja se encuentran dos establecimientos mercantiles, con giro de **estética y restaurante**, así como oficinas en los niveles 2 y 3. -----

Al respecto, el propietario de los establecimientos mercantiles con giro de oficinas y comercios que operan en el inmueble en comento, aportó en copia simple la Declaración de Apertura folio 477, de fecha 18 de noviembre de 1994, emitida por el entonces Departamento del Distrito Federal, para los giros de salón de belleza, papelería y oficinas. -----

A fin de corroborar dicha información a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán envió en copia certificada la Declaración de Apertura en comento, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-131/93, así como dos Avisos de registro de apertura de establecimiento mercantil de bajo impacto ante el SIAPEM, con folios COAVAP2017-02-2400200746 y COAVAP2017-01-2500197796 para los giros de lonchería y centro de belleza, respectivamente. Ambos Avisos se encuentran registrados al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-131/93, la cual no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, como quedo precisado en el apartado anterior. -----

Ahora respecto a las actividades que actualmente se encuentran operando, el giro de **estética** cuenta con Aviso de registro de apertura de establecimiento mercantil de bajo impacto ante el SIAPEM con folio COAVAP2017-01-2500197796, de fecha 25 de septiembre de 2017; sin embargo para las actividades de restaurante y oficinas, no se cuenta con antecedentes de Permiso y Aviso respectivamente, para acreditar la legalidad de su funcionamiento. -----



PAOT

Por lo anterior, existen incumplimientos respecto a los establecimientos mercantiles que actualmente se encuentran en funcionamiento (estética, oficinas y restaurante), ya que de conformidad con los artículos 2 fracción XVI, 10 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los giros deben ser compatibles con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial. -----

Por su parte la Dirección de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que ejecutó procedimiento de verificación número DGJG/SVR/329/17-EM, para el inmueble en comento; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura a efecto de que se deje de transgredir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, valorando la presente resolución administrativa, en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamientos Territorial de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Londres número 56, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar** donde los usos de suelo para **oficinas, salas de belleza, peluquería, fonda, taquería, restaurante, clínica de belleza y estética** se encuentran **prohibidos**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron dos cuerpos constructivos de tres niveles, en la planta baja del lado oeste se encuentran locales comerciales en funcionamiento con giros de estética y restaurante; en los niveles 2 y 3, oficinas. -----
3. Esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica número PAOT-2018-209-DEDPOT-140, en la que determinó que las actividades mercantiles con giro de estética, fonda, oficinas y tortería se encuentran prohibidas conforme al Programa Parcial en comento, aunado a que las mismas comenzaron a operar a principios del año 2017. -----



PAOT

4. El responsable de los establecimientos mercantiles pretende acreditar los usos de suelo ejercidos (estética y oficinas) con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93, de fecha 26 de enero de 1993, sin embargo carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, aunado a que su entrada en funcionamiento es reciente toda vez que el inmueble fue construido en el año 2015 y previo a su construcción era utilizado como estacionamiento, por lo que no podría acreditar derechos adquiridos. -----
5. El establecimiento mercantil con giro de restaurante no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el cual se acredite el uso de suelo ejercido. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como valorar en la substanciación de dicho procedimiento la Opinión técnica PAOT-2018-209-DEDPOT-140 y la presente resolución administrativa en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura a efecto de que se deje de transgredir el uso de suelo permitido en el Programa Parcial en comento. -----
7. El establecimiento con giro de estética cuenta con Aviso ante el SIAPEM, no obstante el uso de suelo ejercido es incompatible con el uso de suelo permitido, incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
8. Los establecimientos con giro de oficinas y restaurante no cuentan con Aviso ni Permiso ante el SIAPEM y en caso de tramitarlos, serían improcedentes de conformidad con los artículos 2 fracción XVI, 39 y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que los giros no son compatibles con el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen". -----
9. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación número DGJG/SVR/329/17-EM en materia de establecimientos mercantiles, por lo que le corresponde imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como son la suspensión y/o clausura a efecto de que se deje de transgredir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de dicho procedimiento la Opinión técnica PAOT-2018-209-DEDPOT-140 y la presente resolución administrativa, en términos del artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamientos Territorial de la Ciudad de México; así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-131/93, de fecha 26 de enero de 1993. -----



PAOT

Expediente: PAOT-2017-851-SOT-385

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: -----

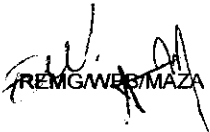
RESUELVE -----

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/WEB/MAZA



PAOT