



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EXPEDIENTE: PAOT-2021-6452-SOT-1436

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6452-SOT-1436, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de diciembre de 2021, 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 Carrillo Puerto número 4, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos y 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, IV, IV BIS, V, 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 analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como lo es: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el “Centro Histórico de Coyoacán”, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento.

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 conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Al respecto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el “Centro Histórico de Coyoacán”, al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/7.5 mts/30** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **cafetería** se encuentra **prohibido**.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil de un nivel de altura con terraza, con giro de cafetería denominado “Boicot Café”.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6452-SOT-1436

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del establecimiento denunciado, mediante escrito recibido en esta Procuraduría el día 28 de marzo de 2022, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran, las siguientes: ---

*"(...) DECLARA LA ARRENDADORA que su representada cuenta con el usufructo vitalicio del inmueble de mérito. Con una superficie de 144.00 metros cuadrados en planta baja y una superficie de 144.00 metros cuadrados en planta alta conocida como terraza- (...) que es una sociedad mercantil (...) DECLARA EL ARRENDATARIO que es una sociedad mercantil"*

Sin que al efecto haya aportado documental alguna con la cual acredita el uso de suelo de cafetería.-----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en el que certifique como permitido el uso de suelo ejercido. Al respecto, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Uso de Suelo para el inmueble investigado, asimismo refiere que los únicos usos de suelo permitidos son Habitacional (unifamiliar y Plurifamiliar) y espacios abiertos (parques y jardines). -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, el uso de suelo para **cafetería** se encuentra prohibido, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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 Carrillo Puerto número 4, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el "Centro Histórico de Coyoacán", al predio investigado le corresponde la zonificación **HU/7.5 mts/30/** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **cafetería** se encuentra **prohibido**.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un establecimiento mercantil de un nivel con terraza, con giro de cafetería denominado "Boicot Café".-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6452-SOT-1436

3. El uso de suelo para **cafetería** se encuentra prohibido, asimismo no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para cafetería, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/PRVE/DCV

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

Página 3 de 3

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

