

Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2019-300-SOT-121, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 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, denuncio 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 Londres número 235, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2019.

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:



Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

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**.

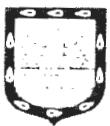
Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes 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 235, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie



Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

total del terreno, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **galería, restaurante y venta de artesanías** se encuentra prohibido.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías y un letrero que indica lo siguiente "MEXICAN CRAFTS & SILVER JEWELRY. WELCOME", no se constató el giro de restaurante ni de galería de arte, dicho establecimiento se encuentra en la parte frontal del predio, en un cuerpo constructivo desplantado en aproximadamente 4.50 m² x 5.50 m², es importante señalar que dicho establecimiento funciona en 2 niveles, en el primero nivel se encuentra la bodega y oficinas administrativas y en segundo nivel se encuentra en exhibición la mercancía.

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, mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 12 del mismo mes y año, quien se ostentó como propietaria del predio realizó diversas manifestaciones y no aportó documento con el cual acreditar el uso de suelo que se ejerce.

En este sentido, 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, informó que el uso de suelo para galería, restaurante y venta de artesanías se encuentra prohibido, no cuenta con Certificado que ampare dichos usos, sin embargo cuenta con:

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 35948, de fecha 22 de octubre de 1997, con usos de suelo acreditados para locales comerciales en una superficie de 320 m².
- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos ingreso 005600, folio CE600422/1998, superficie ocupada por uso de 320 m² y usos por acreditar de compra venta, elaboración, importación y exportación de toda clase de artículos textiles.

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 desde el año 1994, así mismo en el año 2007 se realizó cambio de uso no doméstico a doméstico, uso que a la fecha prevalece.

Así mismo, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó que el inmueble investigado se encuentra registrado con uso habitacional desde el año 2004.

De lo anterior se desprende que, si bien se tiene registro que en el predio en los años 1997 y 1998 se ejercía un uso comercial, lo cierto es que en el caso de que se pretendiera amparar el uso de suelo con dichos documentos, se desprendería lo siguiente: en primer término, los derechos adquiridos prescribieron toda vez que dejaron de ejercerse por más de un año (desde 1998 hasta 2004; fecha en que se constató el uso habitacional en los documentos proporcionados por la Secretaría de Administración y Finanzas), esto de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; en segundo término, los mismos no amparan el uso que actualmente se ejerce, pues fueron expedidos para compra venta, elaboración, importación y



Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

exportación de toda clase de artículos textiles; por lo que consecuentemente, el establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías, no cuenta con el documento idóneo para acreditar dicho uso como lo es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo o 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 venta de artesanías, carece de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite como permitido el uso ejercido, aunado a que el mismo se encuentra prohibido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", por lo que se contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías en el predio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en dicha materia, 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.

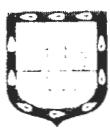
La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México.

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.

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías y un letrero que indica lo siguiente "MEXICAN CRAFTS & SILVER JEWELRY. WELCOME", no se constató el giro de restaurante ni de galería de arte, dicho establecimiento se encuentra en la parte frontal del predio, en un cuerpo constructivo desplantado en aproximadamente 4.50 m² x 5.50 m², es importante señalar que dicho establecimiento funciona en 2 niveles, en el primero nivel se encuentra la bodega y oficinas administrativas y en segundo nivel se encuentra en exhibición la mercancía.

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 de dicho establecimiento. Al respecto, mediante escritos de fecha 6 y 24 de febrero de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 12 y 24 del



Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

mismo mes y año, quien se ostentó como propietaria del predio realizó diversas manifestaciones y aportó como medio probatorio para amparar el legal funcionamiento del establecimiento, lo siguiente:

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2017-10-0600222808, de fecha 05 de octubre de 2017. -----
- Instrumento público número 36, 532 de fecha 25 de septiembre de 2002. -----

A efecto de corroborar la emisión del referido Aviso, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán proporcionó copia del Aviso presentado, el cual ampara al establecimiento mercantil denominado OJO-AMULETS con giro de venta de artesanías en una superficie de 100 m², al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y que realizaría visita de verificación en materia de establecimiento mercantil.-----

Al respecto, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece lo siguiente: -----

"(...)

Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada.

(...)"

En este sentido, el referido artículo establece que podrá destinarse una superficie **que no exceda** del **20% de la superficie de la vivienda** para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, deben ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habiten en la vivienda de que se trate y no deberán ser establecimientos que requieran para su operación grandes volúmenes de agua. Para el caso concreto, de la información proporcionada por quien atendió el requerimiento, se desprende la siguiente información: -----

Instrumento Público número 36, 532	---	396.00 m ²
Aviso para funcionamiento de Bajo Impacto folio COAVAP2017-10-0600222808	100 m ²	---

De la información anterior, se desprende que al realizar la operación aritmética para obtener el 20% de la superficie de la vivienda, es decir, 396 (superficie de la vivienda) x .20 (porcentaje máximo permitido a destinar para establecimiento), da como resultado una cantidad de 79.2 m², que para el caso en concreto sería la superficie permitida atendiendo a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de



01/01/2023
01/01/2023
01/01/2023

Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México; no obstante, la superficie utilizada para el establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías es de 100 m², superficie que excede en 20.8 m² lo que permite el referido artículo. -----

En conclusión, al incumplir con los supuestos de procedibilidad para que el establecimiento denunciando funcione con base en lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, consecuentemente debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la citada Ley situación que no acontece, ya que no cuenta con Aviso de funcionamiento y ejerce un giro no compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial referido. -----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Coyoacán, iniciar las acciones administrativas procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2017-10-0600222808 por contravenir lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimiento Mercantiles de la Ciudad de México, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías cumpla con lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 235, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie total del terreno, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento para **galería, restaurante y venta de artesanías** se encuentra **prohibido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías y un letrero que indica lo siguiente "MEXICAN CRAFTS & SILVER JEWELRY. WELCOME", no se constató el giro de restaurante ni de galería de arte. -----
3. El establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para venta de artesanías. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías en el predio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en dicha materia, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B



Expediente: PAOT-2019-300-SOT-121

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. No cuenta con Aviso tramitado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, iniciar las acciones administrativas procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio COAVAP2017-10-0600222808 por contravenir lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimiento Mercantiles de la Ciudad de México, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace a que establecimiento mercantil con giro de venta de artesanías cumpla con la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

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 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.

JAN/CMV/PR/ME