



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

Ciudad de México, a

05 AGO 2024

VISTAS las constancias que obran en el expediente al rubro citado, de las cuales se desprende el Acta Circunstanciada de fecha 25 de julio de 2024, en la que se asentó que la Resolución Administrativa de fecha 17 de junio de 2024, no contiene firma autógrafa; por lo que ésta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial emite el presente: -----

----- **ACUERDO** -----

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 272-G del Código de Procedimiento Civiles de la Ciudad de México, 2 fracción XXV, 9 y 50 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria de conformidad en lo dispuesto con el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 63 fracción V, 69 y 96 primer párrafo de su Reglamento, todos ordenamientos de la Ciudad de México, se regulariza el procedimiento seguido bajo el número de expediente al rubro citado, para el único efecto de que se lleve a cabo la emisión de la Resolución Administrativa que cumpla con los requisitos previstos en los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese el presente Acuerdo a las personas denunciantes. -----

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, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2, 5 fracción IV, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, 4 y 51 fracción XXII del Reglamento de la citada Ley Orgánica. -----



Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 AGO 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2624-SOT-667 y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de mayo y 08 de junio, de 2022, dos 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por la habilitación de una terraza para el funcionamiento de un establecimiento mercantil ubicado en Calle Moctezuma número 134, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 25 de mayo y 22 de junio, de 2022, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, 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 analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Parcial "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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. -----

Por su parte 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 la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se desprende que al predio ubicado en Calle Moctezuma número 134, Colonia Del Carmen, Alcaldía 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, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos. ---

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de restaurante y cafetería. -----

Por lo anterior, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado para otorgar la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho procedan y



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

presenten las documentales con las que acrediten el uso de suelo ejercido, se emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como responsable del establecimiento mercantil denominado “Penas de Amor”, mediante escrito de fecha 16 de junio de 2022, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, dio contestación al requerimiento, en el cual realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes “(...) la cafetería “Penas de Amor” (...) fue dada de alta mediante el artículo 37 de la ley de establecimientos mercantiles siguiendo toda la normativa estipulada en dicho artículo, por lo cual no necesito permiso de uso de suelo (...)”, sin aportar documento alguno que acredite el uso de suelo ejercido. -----

No obstante, como se referirá en el apartado siguiente, el citado artículo es inaplicable al uso que se ejerce. -----

En ese sentido, 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; en fecha 27 de mayo de 2024, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al establecimiento mercantil denominado “Penas de Amor”, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose en la página de internet <https://www.facebook.com/p/Penas-de-amor-Caf%C3%A9-y-Cacao-100088511312833/?paipv=0&eav=AfZNFhuz6Ngymaca11cFwQV3S7TowzsaddP6wzKO8kLn0OhdL5FhtDV50m4iCjTPlqg&rdr>, que en el domicilio denunciado, se encuentra publicidad relacionada con el establecimiento mercantil denominado “Penas de Amor Café y Cacaco”, el cual tiene giro de cafetería y restaurante, además de varias publicaciones realizadas en la página antes citada, se desprende que adicionalmente en el domicilio también se realizan presentaciones de teatro. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/1810/2022, informó que el uso de suelo para terraza-bar y/o restaurante-bar, se encuentra prohibido por lo que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación habitacional unifamiliar; además de que no cuenta con antecedentes de emisión de algún certificado de uso desuelo que certifique como permitido el uso de suelo referido. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficios número PAOT-05-300/300-5898-2022 y PAOT-05-300/300-8347-2023, solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo de cafetería, restaurante y teatro que se ejerce se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado que lo acredite como permitido, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

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

2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 20 de enero de 2011 y última reformada publicada en la Gaceta Oficial para la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2022, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, 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. -----

Por su parte, los artículos 2 fracción XIII, 19 fracción II y 21 de la Ley antes citada, establecen que los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se consideran establecimientos con giro de impacto vecinal, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, y los cuales tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas. -----



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

Adicionalmente, los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 fracciones VI y VII de la referida Ley, establecen que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener el establecimiento mercantil el original o copia del Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y debe contener, entre otros, giro mercantil que se pretende operar así como datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería y restaurante. -----

Por lo anterior, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado para otorgar la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho procedan y presenten las documentales con las que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, se emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como responsable del establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor", mediante escrito de fecha 16 de junio de 2022, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, dio contestación al requerimiento, en el cual realizó diversas manifestaciones, y aportó el siguiente documento para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento: -----

- Carátula del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2022-05-100000009851, Clave de Establecimiento CO2022-05-10AVBA-00006363, de fecha 10 de mayo de 2022. -----

Así mismo, realizó entre otras, las siguientes manifestaciones: "(...) la cafetería "Penas de Amor" (...) fue dada de alta mediante el artículo 37 de la ley de establecimientos mercantiles siguiendo toda la normativa estipulada en dicho artículo, por lo cual no necesito permiso de uso de suelo (...)". -----

En este sentido, el artículo 37 párrafo primero de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México establece que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

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.-----

Es decir, uno de los requisitos previstos en dicho ordenamiento es que el uso sea de bajo impacto, sin embargo, el uso de restaurante es considerado de impacto vecinal, por lo que no sería susceptible de aplicación.-----

No obstante, a efecto de mejor proveer y corroborar lo manifestado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/4111/2023, de fecha 28 de agosto de 2023, informó que de una búsqueda en sus archivos así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), localizó lo siguiente: Aviso de Apertura de Funcionamiento EM-03 de fecha 10 de mayo de 2022, con Clave Única de Establecimiento CO2022-05-11RAVBA00346133, con estatus de abierto, para el establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor", con giro de "Cafetería y Casa de Cultura", sin proporcionar copia del mismo. Es decir, no se pudo constatar lo manifestado por el responsable del establecimiento.-----

No obstante, como quedó señalado, el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería, restaurante y teatro, requiere de Permiso de Impacto Vecinal para su funcionamiento, por lo que al no contar con el mismo y ejercer un giro cuyo uso de suelo se encuentra prohibido, incumple con lo establecido en los artículos 26 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficios número PAOT-05-300/300-5898-2022 y PAOT-05-300/300-8347-2023, solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería, restaurante y teatro, no cuenta con Permiso de Impacto Vecinal que ampare su legal funcionamiento, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos 26 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

3. En materia ambiental (ruido).

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató que el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Penas e Amor" con giro de cafetería y restaurante el cual genera emisiones sonoras derivadas de música grabada y voces de comensales. -----

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante llamada telefónica sostenida con una de las personas denunciantes, tuvo conocimiento que el ruido generado por el establecimiento ya no generaba molestia. -----

En conclusión, en un primer momento el establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería, restaurante y teatro, generaba ruido con su funcionamiento, sin embargo, posteriormente una de las personas denunciantes informó que dicho establecimiento dejó de generar molestias por el ruido. -----



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Moctezuma número 134, Colonia Del Carmen, Alcaldía 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, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda unifamiliar y Espacios abiertos (plazas, explanadas, jardines y parques), y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería, restaurante y teatro. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo de cafetería, restaurante y teatro que se ejerce se encuentra prohibido y no cuenta con Certificado que lo acredite como permitido, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
5. El establecimiento mercantil denominado "Penas de Amor" con giro de cafetería, restaurante y teatro, no cuenta con Permiso de Impacto Vecinal que ampare su legal funcionamiento, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 26 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada, a efecto de que se cumpla con lo establecido en los artículos



**Expediente: PAOT-2022-2624-SOT-667
y acumulado PAOT-2022-3198-SOT-844**

26 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

7. En un primer momento el establecimiento mercantil denominado “Penas de Amor” con giro de cafetería, restaurante y teatro, generaba ruido con su funcionamiento, sin embargo, posteriormente una de las personas denunciantes informó que dicho establecimiento dejó de generar molestias por el ruido. -----

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 las personas denunciantes 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/PRYE

