

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3639-SOT-1482 y acumulado PAOT-2017-3680-SOT-1508, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de noviembre de 2017, dos 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, 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 del suelo), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 33, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 14 de noviembre de 2017. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil por lo cual se realizará el análisis 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. -----

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, V, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México y 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: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo).

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México establece en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que 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 presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, 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, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley en cita prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las 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 Ley de Desarrollo Urbano en comento 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 citada 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 Ley de Desarrollo Urbano referida, 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 del 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. -----

En todo caso, de conformidad con 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. ----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3639-SOT-1482
y acumulado PAOT-2017-3680-SOT-1508**

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los **certificados únicos zonificación de uso del suelo**, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 33, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 7.5 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso del suelo para **venta de artículos en general se encuentra permitido** de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio referido se constató un inmueble conformado por dos niveles de altura en cuya planta baja funciona un establecimiento mercantil denominado "La Casa del Coyote", el cual ofrece a la venta diferentes artículos, tales como son: **ropa, artesanías y velas**. -----

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-009371-2017, dirigido al representante legal, poseedor, ocupante y/o propietario del establecimiento mercantil ubicado en Calle Allende número 33, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como responsable del establecimiento mercantil en comento, presentó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40955-151ASJU15, de fecha de expedición 12 de junio de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, 7.5 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre. -----

Sobre el particular, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, 7.5 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso del suelo para venta de artículos en general se encuentra permitido. -----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informó que las actividades consistentes en la **venta de ropa, artesanías y velas**, aun cuando no se encuentran consideradas en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, son mercancías o artículos artesanales o manufacturados exhibidos para su venta, por lo que **son considerados como "Venta de Artículos en General"**. -----



Del análisis de todo lo anterior se advierte que, el uso del suelo que ejerce el establecimiento mercantil investigado consistente en la **venta de artículos en general se encuentra permitido** de conformidad la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, aunado a que cuenta con Certificado en el que dicho uso se encuentra permitido, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano 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 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. -----

La fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, **permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente, podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

En este orden de ideas, la fracción XIV del artículo anteriormente señalado, dispone que para los efectos esa Ley, se entenderá por **Giro de Bajo Impacto** a 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. -----

Aunado a lo anterior, la fracción XVI del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de Bajo Impacto a los establecimientos mercantiles no comprendidos en el Título VI (impacto zonal y vecinal), en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o **prestación de servicios comerciales, con fines de lucro**. -----

El artículo 2 fracción III de la Ley multicitada, define que se entenderá como **Aviso** a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil. -----

Adicionalmente, la fracción XXI del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel programa informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, a través del cual los particulares presentarán los **Avisos** y Solicitudes de Permisos; refiriéndose al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

Los establecimientos mercantiles de **bajo impacto** deberán, en términos del artículo 38 de la Ley de la materia, ingresar el **Aviso** al Sistema para su funcionamiento.-----



En el presente caso, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde la vía pública se constató, en el sitio investigado, el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "La Casa del Coyote" con giro de venta de artículos en general.--

Al respecto, quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil referido presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual anexó copia del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVACT2017-06-0600210801, con clave de Establecimiento CO2015-05-26CAVBA00146857, de fecha 05 de junio de 2017, para el giro de venta de artículos manufacturados. -----

Al respecto, como ya quedó establecido en el apartado anterior el uso del suelo para **venta de artículos manufacturados** es considerado como venta de artículos en general, es decir el giro que se ejerce **es compatible** con los usos del suelo permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que ejecutó visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil en el predio de mérito bajo el número de expediente DGJG/SVR/353/18-EM. -----

Por consiguiente, corresponde a la Alcaldía Coyoacán emitir la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda en el expediente número DGJG/SVR/353/18-EM, 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, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII, 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Ignacio Allende número 33, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 7.5 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso del suelo para **venta de artículos en general** se encuentra **permitido**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos niveles de altura en cuya planta baja funciona un establecimiento mercantil denominado "La Casa del Coyote", el cual ofrece a la venta diferentes artículos, tales como son: **ropa, artesanías y velas**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3639-SOT-1482
y acumulado PAOT-2017-3680-SOT-1508**

3. El establecimiento cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40955-151ASJU15, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que en el predio de mérito **se permite la venta de artículos en general.** —
4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que las actividades consistentes en **la venta de ropa, artesanías y velas, son consideradas como “Venta de Artículos en General”.** -----
5. El establecimiento cuenta con **Aviso** para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVACT2017-06-0600210801, para el giro de **venta de artículos manufacturados**, el cual es compatible con los usos del suelo permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Del Carmen” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán emitir la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda en el expediente número DGJG/SVR/353/18-EM, 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, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII, 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/WPB/RSM

