



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUL 2022

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2662-SOT-681, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 17 de mayo de 2022, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación del establecimiento mercantil denominado "Herrería Coyoacán", ubicado en calle Malintzin número 205, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó documentación y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias mediante los medios autorizados para dichos efectos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos 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: -----



**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

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, III y V 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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación. -----

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, 16 y 17 fracciones III y VI de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de los 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 en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, establecer los mecanismos y procesos necesarios que garanticen el resguardo óptimo, conservación, mantenimiento y rehabilitación del acervo registral, inscribir los programas y todos aquellos documentos y disposiciones que se relacionen con la materia de desarrollo urbano, los actos que determinen las disposiciones legales aplicables en el ámbito de su competencia y los que incidan sobre los inmuebles inscritos en el Registro de los Planes y Programas, así como los proyectos efectuados por la misma. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2662-SOT-681

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, respetaran los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera continua y legítima, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. -----

En todo caso, 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. ----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----

Finalmente, el artículo 89 de la referida Ley, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

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 Malintzin número 205, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **Habitacional unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura máxima de hasta 7.5 metros, 40% mínimo de área libre**, donde el uso de suelo para herrería no se encuentra permitido. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Malintzin número 205, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles habilitado en planta baja para uso comercial, mismo que cuenta con dos locales y en uno opera el establecimiento denominado "Herrería Coyoacán". -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-2662-SOT-681

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-4301-2022, dirigido al propietario, poseedor, y/o responsable del establecimiento mercantil, mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas. Al respecto, la persona que atendió la diligencia y quien se ostentó como presunto responsable del establecimiento mercantil, remitió correo electrónico a personal de esta Subprocuraduría, mediante el cual anexó entre otras las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Zonificación número 361, de fecha 22 de febrero de 1990, emitida por la entonces Unidad Departamental de Uso del Suelo de la Delegación Coyoacán, para el giro de taller de herrería en general, en 20 m<sup>2</sup>, en el número 205-1 del inmueble de calle Malintzin número 205, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----
2. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-540, de fecha 1 de octubre de 1991, emitida por la entonces Unidad Departamental Técnica Especializada de la Delegación Coyoacán, para el uso de herrería, en 57 m<sup>2</sup>, en el número 205-1 del inmueble de calle Malintzin número 205, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----
3. Declaración de apertura número 1241/90, de fecha 17 de mayo de 1990, emitida por la entonces Subdirección de Servicios de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para el giro de herrería. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el Aviso, Licencia y/o Permiso para el funcionamiento del establecimiento denominado "Herrería Coyoacán", en el predio objeto de denuncia, en su caso remitir el soporte documental correspondiente, quien mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2029/2022, informó que después de realizar una búsqueda exhaustiva y minuciosa en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM), no se localizó registro alguno para el predio objeto de denuncia. -----

Por otro lado, 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*; realizó la búsqueda del sitio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó un historial de imágenes del inmueble denunciado, observando que desde octubre de 2008, se encontraba operando



el establecimiento mercantil denominado "Herrería Coyoacán", mismo que continua en funcionamiento, como a continuación se observa: -----



Fuente: Google Maps  
Octubre 2008



Fuente: Google Maps  
Julio 2011



Fuente: Google Maps  
Julio 2012



Fuente: Google Maps  
Enero 2014



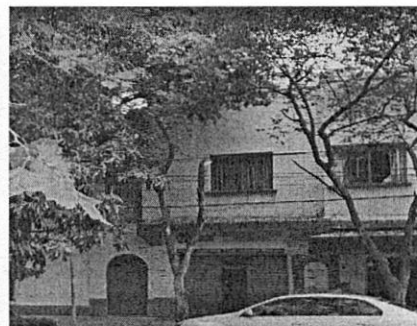
Fuente: Google Maps  
Agosto 2015



Fuente: Google Maps  
Enero 2017



Fuente: Google Maps  
Mayo 2019



Fuente: Google Maps  
Mayo 2021

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en calle Malintzin número 205-1, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, existe un establecimiento mercantil con giro de herrería, que opera desde 1990, sin embargo no cuenta con las documentales idóneas y vigentes para su operación, por lo



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2662-SOT-681

que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), con la finalidad de constatar el cumplimiento a la Ley de Establecimientos Mercantiles 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, 85 fracción X y 89 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. 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/>) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, de fecha 27 de enero de 1994, al predio ubicado en calle Malintzin número 205-1, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **Habitacional unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura máxima de hasta 7.5 metros, 40% mínimo de área libre**, donde el uso de suelo para herrería no se encuentra permitido. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles habilitado en planta baja para uso comercial, mismo que cuenta con dos locales y en uno opera el establecimiento denominado "Herrería Coyoacán". -----
3. De las documentales aportadas por el responsable del establecimiento, se tiene que desde 1990 y hasta la actualidad, se ejerce el uso del suelo de herrería, sin embargo, de conformidad con lo informado por la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, no se cuenta antecedentes que acrediten el uso del suelo que ejerce, ni con las documentales que amparen la legalidad de las actividades que realiza. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil, con la finalidad de constatar el cumplimiento a la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2662-SOT-681

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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. -----

IGP/JDNN/IXCA