



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 NOV 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-2019-2484-SOT-1037 y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053, PAOT-2019-2797-SOT-1121, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por el funcionamiento de un establecimiento mercantil en el predio ubicado en Calle Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de junio de 2019.-----

Posteriormente, en fechas 21 de junio y 03 de julio de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (emisiones sonoras, olores y afectación de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 04 y 16 de julio de 2019, respectivamente.-----

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) y ambiental (emisiones sonoras, olores y afectación de arbolado), 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.-----



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (emisiones sonoras, olores y afectación de arbolado) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, La Ley Ambiental y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 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: -

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



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

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 Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, en donde conforme a la tabla de usos del suelo los únicos usos permitidos son habitacional, plazas, explanadas, jardines y parques, y todos los usos no especificados, estarán **prohibidos**, esto de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".-----

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "ENCARBONADAS", con giro de restaurante.-----

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, sin que hasta el momento de emisión del presente instrumento, se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Por otro lado, a efecto de corroborar si el uso de suelo ejercido en el predio se encuentra permitido, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si el uso de suelo para restaurante se encuentra permitido y si expidió algún Certificado de Uso de Suelo que acredite como permitido el uso de suelo referido para el predio investigado, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

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 con uso doméstico desde el año 1994. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó que desde el año 2002 el predio se encuentra registrado con uso Habitacional.-----

De lo anteriormente referido se desprende que el predio ubicado en Calle Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, no cuenta con el documento idóneo para acreditar dicho uso como lo es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o en su caso, 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 razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que el día 12 de julio del año en curso, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el inmueble investigado y que dichas constancias fueron enviadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto. -----



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

En conclusión, el predio investigado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante, por lo que contraviene lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo instaurado para el predio ubicado en Calle Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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 XIII del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Impacto Vecinal, Las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, en los términos del artículo 19 de la Ley referida.-----

Al respecto, en términos de lo establecido en los artículos 19 y 31 de la Ley en cita, los **establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal**, deben **contar con Permiso para su funcionamiento**, el cual deberá de ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "ENCARBONADAS", con giro de restaurante.-----

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, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, en el predio investigado, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Es importante mencionar que durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil, ni letrero que indique que se encuentra en funcionamiento, en la ventana que colinda con vía pública se encuentra un letrero con la leyenda "SE RENTA". -----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de restaurante, incumple con lo establecido en los artículos 10 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, al no contar con Permiso para su funcionamiento y ejercer un giro no compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen". -----



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de restaurante cuente con Permiso ante la Alcaldía y cumpla con el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

3.- En materia ambiental (emisiones sonoras, olores y afectación de arbolado).

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "ENCARBONADAS", con giro de restaurante, al exterior del predio existen individuos arbóreos los cuales cuentan con luces que sirven como adorno las cuales están conectadas al predio investigado, no se perciben emisiones sonoras ni olores provenientes del establecimiento. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil, ni letrero que indique que se encuentra en funcionamiento, en la ventana que colinda con vía pública se encuentra un letrero con la leyenda "SE RENTA". -----

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 Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, en donde conforme a la tabla de usos del suelo el aprovechamiento de suelo para restaurante se encuentra **prohibido**, de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".-----
2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado "ENCARBONADAS", con giro de restaurante, no se constataron emisiones sonoras ni olores.-----

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "ENCARBONADAS", así como tampoco letrero que indique que se encuentra en funcionamiento, en la ventana que colinda con vía pública se encuentra un letrero con la leyenda "SE RENTA". -----

3. El predio no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante.-----



Expediente: PAOT-2019-2484-SOT-1037
y acumulados PAOT-2019-2537-SOT-1053
PAOT-2019-2797-SOT-1121

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo instaurado para el predio ubicado en Calle Centenario número 74, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.-----
5. El establecimiento mercantil denominado “ENCARBONADAS” no cuenta con Permiso tramitado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de restaurante cuente con Permiso ante la Alcaldía y cumpla con lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----
7. No se constataron emisiones sonoras ni olores provenientes del establecimiento. -----

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 la persona denunciante así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.-----

JANCMVRB/PRV