



Expediente: PAOT-2019-728-SOT-305

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-728-SOT-305, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de febrero 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 el funcionamiento de un establecimiento mercantil ubicado en Calle Cerro San Antonio número 22, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2019.

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 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad, con las constancias que obran en el expediente, se cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos de fecha de ingreso 27 de noviembre de 2012, para el predio Calle Cerro San Antonio número 22 Local BC, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, presentado por el responsable de los hechos denunciados.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Calle Cerro San Antonio número 22 Local BC, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán.

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 en la Ciudad de México, así como el 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:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-728-SOT-305

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

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.

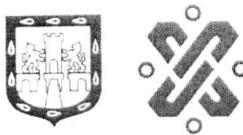
Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones 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.

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 desprende que al predio ubicado Calle Cerro San



Expediente: PAOT-2019-728-SOT-305

Antonio número 22 Local BC, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja), en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y cervecería se encuentra **prohibido**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo 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 de referencia se observó un inmueble conformado por cinco niveles de altura en cuya planta baja funciona un establecimiento mercantil con giro de **restaurante sin venta de bebidas alcohólicas**, denominado "**Mi Taco House**".

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 oficio, dirigido al propietario, representante legal, y/o encargado del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado.

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

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con fecha de ingreso 27 de noviembre de 2012, para local comercial, en una superficie de 100 m².

Respecto de los derechos adquiridos que pretende hacer valer el propietario del establecimiento, es importante referir que existen inconsistencias en los mismos, ya que si bien se cuenta con información por parte de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, de la cual se advierte que desde el año 1965, el local ubicado en el predio investigado ha tributado con uso comercial, lo cierto es que para demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso presentaron la Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial (Boleta Predial), señalando el Uso C (Comercial), únicamente por el periodo comprendido del año 2008 a 2012, es decir no refiere documental alguna que avale el uso continuo desde el año 1990 (el cual manifestó es el origen del citado documento al 2008).

Correspondiente a la materia de establecimiento mercantil, en el caso que nos ocupa, la fracción XIII del artículo 2 en relación con el artículo 19 de dicho ordenamiento establece que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos mercantiles con giro de restaurante dado que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad.

Al respecto, los establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal deberán, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, obtener el Permiso para su funcionamiento, el que de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el que se señale que el uso del suelo es permitido para el giro que se pretende operar, aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles.

Por consiguiente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Coyoacán, informar si el establecimiento mercantil en comento cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles.



Expediente: PAOT-2019-728-SOT-305

En ese sentido, dicha Dirección informó que no cuenta con Permiso de Funcionamiento para el establecimiento mercantil en comento.

Por lo que se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, quien informó que atenderá a dicha solicitud.

En conclusión, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con fecha de ingreso 27 de noviembre de 2012, el cual no certifica como permitido el uso de suelo ejercido, aunado a que el giro ejercido es incompatible con los usos de suelo permitidos incumpliendo el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con fecha de ingreso 27 de noviembre de 2012 realizar las acciones legales tendientes a dejarlo sin efectos, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil dejó de funcionar, toda vez que se encontraba cerrado y la persona encargada del local contiguo nos informó que dicho establecimiento mercantil ha dejado de funcionar.

En razón de lo investigado, si bien en un primer momento se constataron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) toda vez que el uso de suelo ejercido por el establecimiento denominado "Mi Taco House" se encuentra prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos se encuentra emitido mediante error, los hechos dejaron de existir al dejar de funcionar dicho establecimiento.

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, de 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

- Al predio ubicado en Calle Cerro San Antonio número 22 Local BC, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja), en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y cervecería se encuentra prohibido, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.
- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil con giro de **venta de alimentos preparados, sin constatar la venta de bebidas alcohólicas** denominado "Mi Taco House".



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

Expediente: PAOT-2019-728-SOT-305

3. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con fecha de ingreso 27 de noviembre de 2012 realizar las acciones legales tendientes a dejarlo sin efectos, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil dejó de funcionar.-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 del Distrito Federal. -----

JANC/WPB/DAK