



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 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-2019-1614-SOT-684, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de abril 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 establecimiento ubicado en Calle Jardín Centenario número 4 interior 4, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de mayo 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, 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), 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 de su Reglamento.

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



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

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, 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, 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.



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

Por otra parte, 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. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

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/seduv/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Jardín Centenario número 4 interior 4, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1995 y ratificado el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 300 m² de la superficie total del terreno, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar, Parques y Jardines, y todos los usos no especificados en la tabla de usos de suelo, contenida en el referido Programa, se encuentran prohibidos. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble en cuyo interior se encuentran en funcionamiento varios establecimientos, el número 4 se encuentra situado al fondo de la vestibulación con que cuenta el predio, cuenta con mesas al aire libre y el establecimiento tiene giro de restaurante bar denominado "ABBIAMO COYOACÁN". -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al propietario, poseedor y/u ocupante del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditaría la legalidad de su funcionamiento. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 27 del mismo mes y año, quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre ellas que el establecimiento mercantil se denomina "ABBIAMO COYOACÁN" y aportó como medios probatorios, para acreditar el uso de suelo, la siguiente documental: -----

- Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91 de fecha expedición 21 de enero de 1991 para el uso de restaurante en una superficie a ocupar de 104 m², presuntamente expedida por el entonces Subdirector de Planificación de la entonces Delegación Coyoacán. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con la referida Constancia de Zonificación, de ser el caso, proporcionar copia de la misma, y a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de -----



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante bar, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, de la consulta al Sistema de Información Geográfica referida anteriormente, no se desprende que para el predio investigado haya sido emitido algún certificado que ampare el uso de suelo ejercido. -----

En este sentido, con la finalidad de corroborar si en el predio se ejercía el uso de restaurante bar previo a la entrada en vigor del Programa Parcial que lo prohibió, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informó que el predio investigado se encuentra registrado con uso de oficinas, así mismo, de los documentos proporcionados se encuentran notificaciones para el pago del impuesto predial, de las cuales se desprende que de los años 1979 a 1982 se encontraba registrado con uso de casa y departamentos, y para los años 1984 y 1985 el uso registrado es mixto. -----

De la información anterior se desprende que, no se cuenta con antecedente alguno con el cual se acredeite que en el predio investigado, previo a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" se encontraba en funcionamiento el establecimiento mercantil con giro de restaurante bar denominado "ABBIAMO COYOACÁN", es decir, los derechos adquiridos son inexistentes, por lo que fue emitida mediando error, así mismo, la constancia con la que se pretende acreditar el uso de suelo, suponiendo sin conceder que hubiere sido emitida por la autoridad, está sujeta a la aplicación del artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el entonces Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril de 1982, normatividad vigente al momento de la presunta emisión de dicha Constancia, el cual establece que la vigencia de dicha constancia es de un año, es decir, actualmente carece de vigencia, por lo que consecuentemente, en caso de haber sido emitida por la Alcaldía Coyoacán, no sería el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ya que carece de vigencia. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio de interés, así como no otorgar valor probatorio a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "ABBIAMO COYOACÁN" con giro de restaurante bar, ejerce un uso de suelo prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y de haber sido emitida la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con la que se pretenden acreditar dicho uso, no es el documento idóneo ya que fue emitida mediando error pues los derechos adquiridos son inexistentes y carece de vigencia. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, así como en caso de que se pretenda acreditar el uso de suelo con la referida Constancia, no otorgar valor probatorio por carecer de vigencia, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia con fundamento en los artículos artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad y 7 apartado A, fracción I, inciso d) y fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, en caso de haber emitido la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91, realizar las acciones legales tendientes a dejarla sin efectos por haber sido emitida mediando error pues los derechos adquiridos son inexistentes. -----



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

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.

En este sentido, 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 señale que el uso del suelo es permitido para el giro que se pretende operar.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble en cuyo interior se encuentran en funcionamiento varios establecimientos, el número 4 se encuentra situado al fondo de la vestibulación con que cuenta el predio, cuenta con mesas al aire libre y el establecimiento tiene giro de restaurante bar denominado "ABBIAMO COYOACÁN".

En razón de lo anterior, se giró oficio al propietario, poseedor y/u ocupante del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditará la legalidad de su funcionamiento.

Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 27 del mismo mes y año, quien se ostentó como titular del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre ellas que el establecimiento mercantil se denomina "ABBIAMO COYOACÁN" y aportó como medios probatorios, para acreditar el legal funcionamiento del establecimiento mercantil, la siguiente documental:

- Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio COPAP2018-04-3000239428 de fecha 30 de abril de 2018, para un establecimiento denominado ABBIAMO COYOACÁN con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas con alimentos, en una superficie de 104 m², al amparo de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91.

A efecto de corroborar tramitación y expedición del Permiso respectivo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuenta con Permiso de Apertura de Funcionamiento de Impacto Vecinal con folio único de trámite COPAP2018-04-3000239428, el cual tiene el estatus de **CERRADO DENEGADO** por no cumplir con los requisitos previstos en los artículo 10 apartado A fracción II y 31 fracciones VIII y X de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado ABBIAMO COYOACÁN con giro de Impacto Vecinal no cuenta con Permiso para su funcionamiento.



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas cuente con Permiso de Impacto Vecinal para su funcionamiento, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, valorando la presente resolución administrativa en la sustanciación de su procedimiento.

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 Jardín Centenario número 4 interior 4, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 300 m² de la superficie total del terreno, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar, Parques y Jardines, y todos los usos no especificados en la tabla de usos de suelo, contenida en el referido Programa, se encuentran prohibidos.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble en cuyo interior se encuentran en funcionamiento varios establecimientos, el número 4 se encuentra situado al fondo de la vestibulación con que cuenta el predio, cuenta con mesas al aire libre y el establecimiento tiene giro de restaurante bar denominado "ABBIAMO COYOACÁN".
3. El establecimiento denunciado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas; y la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91, con la que pretende acreditar derechos adquiridos no es el documento idóneo ya que de haber sido emitida, la misma se emitió mediando error ya que los derechos adquiridos son inexistentes además de que carece de vigencia.
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, en caso de haber emitido la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 2-530/91, realizar las acciones legales tendientes a dejarla sin efectos por haber sido emitida mediando error pues los derechos adquiridos son inexistentes.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, así como en caso de que se pretenda acreditar el uso de suelo con la referida Constancia, no otorgar valor probatorio por carecer de vigencia, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por ser asunto de su competencia con fundamento en los artículos artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad y 7 apartado A, fracción I, inciso d) y fracción IV de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.
6. El establecimiento denunciado no cuenta con Permiso de Impacto Vecinal para su funcionamiento.



Expediente: PAOT-2019-1614-SOT-684

7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por cuanto hace a que el establecimiento mercantil con giro de restaurante y salón de eventos cuente con Permiso de Impacto Vecinal para su funcionamiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, así como valorar la presente resolución administrativa en la sustanciación de su procedimiento, con fundamento en 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 y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

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:

----- R E S U E L V E -----

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.

JANICWPBPRMVE