



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**24 JUN 2024**

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-2022-3440-SOT-919, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 17 de junio 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Santa Ana número 380, Colonia Ex Ejidos de San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2022.

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 dichas diligencias, 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 analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable a la temporalidad durante la presentación de la denuncia, se tiene lo siguiente: -----

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

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. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

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.** -----

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, de conformidad con los artículos 19 fracción II y 21 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México vigente al momento de presentación de la denuncia, son considerados de impacto vecinal los restaurantes, lo cuales tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas. -----

Adicionalmente, los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 fracciones VI y VII de la Ley anteriormente citada, establecen que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia del Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y debe



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

contener, entre otros, giro mercantil que se pretende operar así como datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/50/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Media- una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **restaurante bar** se encuentra señalado como **prohibido**. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, diligencia de la que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble de un nivel de altura, el cual cuenta con 7 cortinas metálicas y denominación “Xotepingo Tacos”.-----

J En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se ejercen. Al respecto, mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2022, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral responsable de las actividades, realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, copia simple de los siguientes documentos.----

- Constancia de zonificación de uso de suelo con número de folio Z-792/94, expedida el 10 de noviembre de 1994, por la entonces Subdirección de Planificación de la Delegación Coyoacán, para una superficie a ocupar de 732 m<sup>2</sup>, que ampara el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, por haber acreditado derechos adquiridos.
- Permiso de Impacto Vecinal número 2346, de fecha 20 de septiembre de 2018, para el establecimiento mercantil denominado “Tacos Xotepingo”, con giro de restaurante.
- Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal, folio COPAP2018-09-1100251399, para el establecimiento mercantil denominado “Tacos Xotepingo” con giro de restaurante en una superficie a ocupar de 774.46 m<sup>2</sup>.
- Resolución administrativa de fecha 17 de septiembre de 2018, emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, en cuyo resolutivo PRIMERO resuelve como



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

procedente a la Solicitud de Permiso de Impacto Vecinal para el establecimiento denominado “TACOS XITEPINGO” con giro de Restaurante en una superficie de 774.46 m<sup>2</sup>.

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano informar si expidió certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades que certifique como permitido el uso de suelo para taquería o restaurante, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.

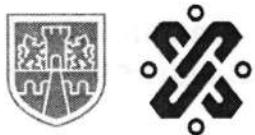
Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si el predio se encuentra inscrito en el padrón de usuarios, así como el uso con el que se encuentra registrado. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Atención al Público Centro Poniente “B” de dicho Sistema de Aguas, informó no contar con información para el predio investigado.

Adicionalmente, se solicitó a la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informar si cuenta con antecedentes prediales del predio investigado, las modificaciones que ha sufrido históricamente y los metros cuadrados de la superficie del mismo. Al respecto, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de dicha Secretaría informó que el uso registrado del predio es para Oficinas de Gobierno, para una construcción que data de 1976.

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán mediante oficios PAOT-05-300/300-10957-2022, PAOT-05-300/300-8126-2023 y PAOT-05-300/300-12406-2023, informar si expidió la constancia de zonificación de uso de suelo folio Z-792/94, así como si cuenta con Licencia de Funcionamiento para establecimiento de impacto vecinal e instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil.

Al respecto, dicha Dirección General informó que ejecutó visita de verificación en fecha 09 de marzo de 2022, cuyo procedimiento se encuentra en sustanciación; sin embargo no proporcionó información relacionada con la expedición de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 ni sobre la emisión del permiso de impacto vecinal número 2346 ni su revalidación.

No obstante lo anterior, en el caso sin conceder de que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 hubiera sido emitida por la autoridad competente, carece de vigencia ya que la misma tiene vigencia de un año de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

publicado el 20 de abril de 1982 en el Diario Oficial de la Federación normatividad aplicable, es decir, su vigencia fue del año 1994 al año 1995. -----

Por otro lado, existe una discrepancia de 42.46 m<sup>2</sup> entre la superficie que refiere la Constancia multicitada (732 m<sup>2</sup>) y la superficie que se refirió en la Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal, folio COPAP2018-09-1100251399 y que presumiblemente se autorizó mediante la Resolución administrativa de fecha 17 de septiembre de 2018, por la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán (774.46 m<sup>2</sup>). -----

Por otra parte, de la información proporcionada por la Secretaría de Administración y Finanzas se desprende que el uso ejercido desde 1976 es de oficinas de gobierno no se restaurante como se pretende hacer valer. -----

En conclusión, el uso de suelo ejercido por el establecimiento denunciado (restaurante) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, y los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 son inexistentes y dicha Constancia carece de vigencia; aunado a que cuenta con Permiso para su funcionamiento, conforme a la resolución de fecha 17 de septiembre de 2018, se autoriza una superficie mayor a la presuntamente acreditada en la Constancia de Zonificación.-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación iniciado para el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Así como informar si cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 y la Resolución de fecha 17 de septiembre de 2018. -----

## **2. En materia Ambiental (ruido).**

El artículo 61 Bis 4, de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que los responsables de las fuentes fijas que, de acuerdo con la Resolución emitida por la Secretaría estén sujetos a presentar la información de su desempeño ambiental anualmente, deben cumplir con dicha disposición cabalmente de forma anual e ininterrumpida, durante el primer cuatrimestre de cada año calendario, a través de la Plataforma Digital, registrando y adjuntando el o los anexos correspondientes, acompañados



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

de los estudios, análisis, planes o programas que se establecen en la fracción IX del Artículo 61 bis I, de la presente Ley. El período a que se refiere este Artículo será improrrogable.

Por su parte, artículo 61 Bis fracción IV y V, de la Ley antes citada, la ahora Manifestación Ambiental Única (antes Licencia Ambiental Única), es el instrumento de política ambiental por medio del cual los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de esta Ley, informan sobre el cumplimiento de sus obligaciones ambientales, entre otras relativas a la generación de ruido y vibraciones mecánicas y al registro de emisiones y transferencia de contaminantes.

Por otra parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF\_005\_2015, establece en su numeral 9.2, que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras en el punto de referencia, NREC, que deben de cumplir las fuentes emisoras son: en horario de 6:00 a 20:00 horas 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas 62 dB (A) y los límites permisibles de recepción de emisiones sonoras en el punto de denuncia. NFEC, serán; 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 horas a 06:00 horas de 60 dB (A).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras de alta intensidad, únicamente en el área de comensales un televisor en la sección sur poniente.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante Legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario para que presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades que se ejercen en el establecimiento mercantil. Al respecto, mediante escrito de fecha 16 de agosto de 2022, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral responsable de las actividades, realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, copia simple de los siguientes documentos.

- Licencia Ambiental Única número 3710/2019 y número de registro ambiental RXO-13-09-004-1-2.

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaría del Medio de Ambiente de la Ciudad de México informar si el establecimiento mercantil con giro de restaurante bar cuenta con Licencia Ambiental Única vigente. Al respecto, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental informó no contar con registro de actualización de información respecto a la Licencia Ambiental Única desde el año 2019.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

En conclusión, no se constataron emisiones sonoras de alta densidad durante los reconocimientos de hechos, no obstante lo anterior el establecimiento mercantil con giro de restaurante bar cuenta con Licencia Ambiental Única número 3710/2019 misma que no se encuentra actualizada desde 2019, contraviniendo a lo dispuesto en el artículo 61 Bis 4 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección respecto al cumplimiento artículo 61 Bis 4 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra 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, 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 Avenida Santa Ana número 380, Colonia Ex Ejidos de San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/4/50/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Media- una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso para **restaurante bar** se encuentra señalado como **prohibido**.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito se constató un establecimiento mercantil de un nivel con denominación "Xotepingo tacos" con giro de restaurante bar.
3. El uso de suelo ejercido por el establecimiento denunciado (restaurante) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, y los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 son inexistentes y dicha Constancia carece de vigencia; aunado a que cuenta con Permiso para su funcionamiento, conforme a la resolución de fecha 17 de septiembre



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

de 2018, se autoriza una superficie mayor a la presuntamente acreditada en la Constancia de Zonificación.

4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación iniciado para el predio denunciado y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

Así como informar si cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-792/94 y la Resolución de fecha 17 de septiembre de 2018.

5. En materia ambiental (ruido) durante los reconocimientos de hechos no se constataron emisiones sonoras perceptibles de medición, sin embargo el establecimiento mercantil cuenta con Licencia Ambiental Única número 3710/2019 la cual no se encuentra actualizada desde el año 2019, contraviniendo a lo dispuesto en el artículo 61 Bis 4 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección respecto al cumplimiento artículo 61 Bis 4 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra 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:

**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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3440-SOT-919**

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría de Medio Ambiente para 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/PRME/DCV