



## 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2327-SOT-568 y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2022, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), derivado del funcionamiento del establecimiento ubicado en Calle Higuera número 22, locales D, E, F y G, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 12 de mayo de 2022, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Parcial “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

para la Ciudad de México y su Reglamento y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, ambas para la Ciudad de México. ---

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, 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**, entendiendo como tales, al 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**. -----

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**



Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

**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. -----

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el Sistema de Información Geográfico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Calle Higuera número 22, locales D, E, F y G, 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 HU/7.5mts/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado “MERENDEROS” con giro de restaurante, ubicado en los locales identificados con las letras D, E, F y G. --

Por lo anterior, a efecto de hacer del conocimiento los hechos denunciados en el expediente al rubro citado para otorgar la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho procedan y presenten las documentales con las que acrediten el uso de suelo del establecimiento denunciado, se emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor, y/o Encargado del establecimiento mercantil objeto de investigación. Al respecto, una persona quien omitió señalar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 29 de junio de 2022, dio contestación al requerimiento, en el cual realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, los siguientes documentos, en copia simple:-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo número CAD-1191-94, folio 22622, de fecha de expedición 7 de septiembre de 1994, para el uso de suelo de locales comerciales (6) con una superficie de 300 m<sup>2</sup>. -----
- Solicitud de traspaso de establecimiento mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de bajo impacto, folio COAVACT2022-06-3000349862, de fecha 29 de junio de 2022, para el establecimiento mercantil denominado MERENDERO, con giro de restaurante en una superficie de 150 m<sup>2</sup>. -----

En este sentido, a efecto de corroborar la emisión de los documentos aportados, esta Subprocuraduría solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2727/2022, que de una búsqueda en sus archivos, localizó la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número de folio 22622, CAD 1191-94, con fecha de expedición 07 de septiembre de 1994, el cual acredita el uso de: "LOCALES COMERCIALES (6)" en una superficie ocupada por el uso de 300.00 m<sup>2</sup>, de la cual proporcionó copia simple. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que solamente tiene registros de los locales D, E y F, de los cuales se observa lo siguiente: -----

Local	Superficie del inmueble	Uso registrado	Giro	Superficie de construcción
D	758.56 m <sup>2</sup>	Comercio	Tiendas de venta de abarrotes	118.79 m <sup>2</sup>
E	52.21 m <sup>2</sup>	Comercio	Tiendas de venta de abarrotes	106.02 m <sup>2</sup>
F	59.53 m <sup>2</sup>	Comercio	Tiendas de venta de abarrotes	140.78 m <sup>2</sup>
Total de superficie del inmueble: 870.3 m <sup>2</sup>		Total de superficie de construcción: 365.59 m <sup>2</sup>		



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación del Sistema Comercial del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DTICS-33021/DGSU/2023, informó que el predio se encuentra registrado desde 1994, con uso Mixto para 20 viviendas y 6 locales, con giro de Servicio de loncherías, taquerías y torterías.-----

De lo anterior se desprende que, si bien existe coincidencia entre lo acreditado en la Constancia y los registros catastrales y de agua, por cuanto hace al número de locales comerciales, lo cierto es que los usos específicos son diferentes (loncherías, taquerías y torterías) al que se ejerce actualmente (restaurante).-----

Aunado a lo anterior, la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número de folio 22622, CAD 1191-94, con fecha de expedición 07 de septiembre de 1994, es en una superficie ocupada por el uso de **300.00 m<sup>2</sup>**. Sin embargo, de las constancias que obran en el expediente se advierten inconsistencias respecto de los derechos adquiridos que se pretenden hacer valer puesto que que la suma de las superficies de construcción los locales D, E y F, dan un total de 365.59 m<sup>2</sup>, la cual excede en 65.59 m<sup>2</sup>, la superficie amparada por dicha Constancia. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán mediante oficios número PAOT-05-300/300-6820-2022 y PAOT-05-300/300-10587-2023, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo de restaurante que se ejerce, si bien cuenta con Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número de folio 22622, CAD 1191-94, lo cierto es que la superficie construida (365.59 m<sup>2</sup>) excede la superficie amparada (300 m<sup>2</sup>), por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como determinar las sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

## 2. En materia ambiental (ruido).



El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató que el funcionamiento un establecimiento mercantil denominado “MERENDERÓ” con giro de restaurante el cual genera emisiones sonoras derivadas de música videografiada. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos mediciones de ruido derivado de las cuales se emitieron dos estudios de emisiones sonoras en los que se concluyó lo siguiente: “(...) **Primera.** *Las actividades realizadas al interior establecimiento denominado “EL MERENDERÓ” ubicado en Calle Higuera número 22, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, constituye una “fuente emisora” que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas (...) no excede el límite máximo permisible de 60.00 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de 20:00 a 06:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...).*” -----

No obstante, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-2940-2023, mediante el cual se exhortó al Propietario, Encargado, Apoderado y/o Representante Legal del establecimiento mercantil, a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada, toda vez pese habiendo realizado el estudio de emisiones sonoras se advirtió que las emisiones sonoras generadas por el establecimiento molestan considerablemente a los vecinos. -----



Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado “EL MERENCERO” con giro de restaurante, constituye una fuente emisora de ruido que no rebasa los límites máximos permisibles establecidos en la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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 Higuera número 22, locales D, E, F y G, 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 HU/7.5mts/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para restaurante se encuentra prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constató en funcionamiento un establecimiento mercantil denominado “MERENDEROS” con giro de restaurante, ubicado en los locales identificados con las letras D, E, F y G, el cual con su funcionamiento generaba emisiones sonoras derivadas de música videograbada. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo de restaurante que se ejerce, si bien cuenta con Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, número de folio 22622, CAD 1191-94, lo cierto es que la superficie construida (365.59 m<sup>2</sup>) excede la superficie amparada (300 m<sup>2</sup>), por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo, así como determinar las sanciones que conforme a derecho correspondan.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2327-SOT-568  
y acumulado PAOT-2022-2342-SOT-578

5. El establecimiento mercantil denominado "EL MERENCERO" con giro de restaurante, constituye una fuente emisora de ruido que no rebasa los límites máximos permisibles establecidos en la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

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 las personas denunciantes así como a la Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría de Medio Ambiente 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.-----

JANC/WPB/PRVE

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuahtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 2 de 2

CIUDAD INNOVADORA