RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de octubre de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2012-2163-SOT-917**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha tres de diciembre de dos mil doce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, ratificó la denuncia presentada mediante correo electrónico con sello de recibido del cinco de diciembre de dos mil doce, ante este organismo descentralizado, mediante el cual denuncia que se investigue *"(...) la construcción de un restaurante bar denominado Urbano Bar, en un inmueble catalogado que se encuentra ubicado en los locales B y C de Campos Elíseos número 199, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo (...)"*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materias de construcciones, uso de suelo y legal funcionamiento derivado de la construcción de un restaurante bar ubicado en los locales B y C del inmueble de la calle Campos Elíseos No. 199, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo; radicándose en esta Unidad Administrativa, en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2012-2163-SOT-917. El acuerdo se notificó el cuatro de enero de dos mil trece, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha siete de febrero dos mil trece. ----------

"(...) Se observa un inmueble de aproximadamente 11 niveles de altura en el costado sur oriente de la planta baja un local comercial en funcionamiento denominado "Aguas y Sa Cebicheria" con giro de restaurante ocupando una superficie de aproximadamente 15 m2 y en el costado sur poniente del mismo nivel se observa otro local comercial que tien cortinas metálicas cerradas, adjunto a este local en una posible área libre del predio s observa una edificación de reciente construcción que ocupa 16 m2 aproximadamente

hecho a base de duela de madera, soportada en estructura metálica y piso de concreto, en su interior se aprecia que la obra quedó inconclusa toda vez que sobresalen del piso tubería para el paso de la instalación eléctrica, restos de madera y tubulares metálicos. Dicho inmueble ostenta seis sellos con número de folio 2332, 2330, 2328, 2331, 2329 y 2327 con la leyenda SUSPENSION DE ACTIVIDADES bajo el expediente 1616/2012/0B impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo en fecha 28 de enero de 20132 a las 12:50. (...)" ----------

Acta Circunstanciada de fecha dieciséis de octubre dos mil trece.----------
"(...) Se observó un local comercial con cortinas cerrado con una serie de plantas de ornato, este local se encuentra ubicado a un costado del restaurante Agua y Sal Cebiche Bar, a decir del C. Arturo Camargo Castelán, encargado de ese restaurante, los locales B y C son los del local con cortinas cerradas, no siendo observado ninguna edificación al frente de este local."----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5872-2012 de fecha veinte de diciembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informar a esta Unidad Administrativa si en sus archivos obra Licencia de Funcionamiento y/o Aviso de Declaración de Apertura y/o Permiso respecto de algún establecimiento mercantil, que funcione con giro de restaurante bar o algún otro, para el inmueble en comento, proporcionando en su caso copia del documento correspondiente y del Certificado de Uso de Suelo, presentado en dicho trámite. -------

Al respecto, mediante oficio número MH/DGJSL/DEMCI/091/2013 de fecha diez de enero de dos mil trece, recibido en esta Subprocuraduria el once de enero del presente año, el Director de Establecimientos Mercantiles y Calificación de Infracciones informó que esa Dirección realizó una búsqueda en sus bases de datos y fue localizado expediente formado de fecha diez de enero de dos mil, mediante uso de suelo TDY0221/1999 expedido el 27 de agosto de 1999, con el giro de venta de vinos al copeo, con venta de quesos y puros, bajo la razón social Monte Xanic, S. de R. L. mediante folio MILGO2554 mismos que amparaban al local C. Asimismo informó que fue realizado Registro de Licencia, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, mediante folio de trámite MH2012-08-16AVV-0000060403, mismo que fue modificado mediante folio de trámite MHAVACT2012-08-09-00061466, con el que ampara a los locales B y C, dicho trámite fue acompañado del Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Permitidos folio 49183-181ORHE09. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5871-2012 de fecha veinte de diciembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar a esta Unidad Administrativa, si cuenta con antecedentes de: Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades; constancia de alineamiento y número oficial, licencia de construcción y/o manifestación de construcción registrada por la Delegación Miguel Hidalgo; así como la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) presentadas para el registro de dicho proyecto; o en su defecto informe si cuenta con antecedentes de aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción.----------

Al respecto, con fecha primero de febrero del presente año fue recibido en esta Subprocuraduría el oficio número DGOPDU/DDU/0508/2013 de fecha veintiocho de enero de dos mil trece, con el que el

Director de Desarrollo Urbano informó que una vez revisada la base de datos que obra en esa Dirección, del año dos mil seis a la fecha se encontró alineamiento y número oficial folio 305/11 de fecha dos de febrero de dos mil once y aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción folio DDU-1963 de fecha primero de agosto de dos mil doce con vigencia al primero de septiembre de dos mil doce, el cual señala lo siguiente: ----------

(...) Me permito informarle que en el inmueble ubicado en **Campos Eliseos –sic- No. 199, Local "C", Col. Polanco Chapultepec, C. P. 11560, Del. Miguel Hidalgo,** Se realizaran trabajos de:

- **Trabajos de Pintura**
- **Cambio de cancelería.**
- **Substitución de pisos de loseta.**
- **Cambio de cancelería en fachada.**
- **Tapiales que no invaden en la via –sic- pública.**
- **Sin afectar ni tocar los elementos estructurales del inmueble.** (...) ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-985-2013 de fecha veinte de marzo de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales remitir a esta Subprocuraduría copia de los Registros de Licencias, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal con folio de trámite MH2012-08-16AV-00060403 y de su modificación de folio MHAVAC52012-08-09-00061466 con el que se ampara a los locales B y C, asimismo informar los motivos de imposición de los sellos de suspensión de actividades, así como el estado que guarda el procedimiento administrativo bajo el número de expediente 1616/2012/OB, remitiendo copia del acta respectiva y en su caso de la resolución dictada al efecto. ----------

Al respecto, fue recibido en esta Subprocuraduría el día cuatro de abril de dos mil trece el oficio número MH/DGJSL/DEMCI/2418/2013 de fecha tres de abril del presente año, con el que el Director de Establecimientos Mercantiles y Calificación de Infracciones, remitió copia de las documentales emitidas por esa autoridad y las presentadas por el particular, lo anterior debido a que no cuentan con autorización de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, para proporcionar impresiones del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, mismas que a continuación se precisan: ----------

- Formato de solicitud de modificación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o de Impacto Zonal, por variación de superficie, aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o cualquiera otra. ----------
- Acuerdo administrativo de fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce, con el que se tiene por presentado el Aviso de Modificación por Superficie de Permiso para la Operación del Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, al que le correspondió el número de folio MHAVACT2012-08-29-00061466, ingresado en el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles el día veintinueve de agosto de dos mil doce, para el giro mercantil de Restaurante en una superficie de 122.91 m2, ubicado en Campos Elíseos Numero 199 Local B y C, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.----------
- Oficio número MH/DGJSL/DEMCI/6346/2012 de fecha cinco de septiembre de dos mil doce, con el que se requiere al particular para que dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de su notificación, ante la Ventanilla Única Delegacional, sito avenida Parque Lira número 94, planta baja, colonia Observatorio, acredite y/o manifieste lo que a su derecho corresponda respecto a:----------

(...) Una vez visto el contenido del Aviso de Modificación de Permiso para la Operación de un Establecimiento mercantil de Impacto Vecinal por Superficie, al que correspondió el número de folio de trámite 00061466 ingresado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) el 29 de agosto de 2012, se le requiere para que acredite lo dispuesto en el artículo 8 Fracción VII en relación con el artículo 34 Fracción I de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, esto es que, que manifieste bajo protesta de decir verdad que el certificado de Zonificación de Uso de Suelo Permitido con número de folio 49183-181ORHE09, emitido para el inmueble ubicado en CAMPOS ELISEOS NUMERO 199 LOCAL B, COLONIA POLANCO DE ESTA DEMARCACION, sin incluir el local B, que de acuerdo con su escrito de fecha 03 de septiembre de 2012, ingresado en la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de esta Delegación, en el que se exhibe el certificado antes descrito, la superficie que se modifica incluye el local B por lo que, es procedente realizar el presente requerimiento, toda vez que, la solicitud que nos ocupa, es de impacto vecinal, teniendo este como características el provocar transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad; en este orden, se tiene que es obligación de esta autoridad velar por la seguridad pública y por el interés general de la colectividad y contar con la certeza jurídica de que el establecimiento de mérito cumple con la normatividad aplicables. (...)----------

- Escrito de fecha once de septiembre de dos mil doce, con el que el representante del inmueble que nos ocupa, señala lo siguiente: ----------

  "(...) Se manifiesta bajo protesta de decir verdad que el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo permitido folio No. 49183-181ORHE09, emitido para el inmueble ubicado en A. Campos Elíseos No. 199 Local "B" Col. Polanco de esa Demarcación, es el documento mediante el cual se acredita la superficie de la cual se solicita modificación, dentro del trámite que nos ocupa.----------

  Requiriendo en este acto, se tenga por realizada la solicitud folio MHAVAC2012-08-29-00061466 para que se incluya dentro de la misma el local "B" como parte de la modificación al local "C"; debido a que ambos locales se ubican en el mismo inmueble. Aclarando que el Certificado de Zonificación de Usos permitido para el local "C" ya obra en el expediente MX09-GDF01-02MIHI16-18-351.----------

  Por lo anterior se solicita que el Permiso de funcionamiento de Impacto Vecinal, contemple los locales "B" y "C" del inmueble ubicado en Av. Campos Elíseos No. 199 Col. Polanco de esa Demarcación. ----------

  En espera de haber satisfecho debidamente su prevención, le solicito respetuosamente se continúe con el trámite hasta su total conclusión. (...)" ----------

- Correo electrónico de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce con el que se comunica respecto del Aviso de procedencia y pago, mismo que indica lo siguiente:----------

  (...) La Delegación Miguel Hidalgo ha determinado procedente su Solicitud de modificación del permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o de Impacto Zonal, por variación de superficie, aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o cualquiera otra.----------

  En razón de lo anterior, se le avisa que puede pasar a la Administración Tributaria de su preferencia para realizar el pago de derechos por un monto

$1,204.00 pesos, con fundamento en el Código Fiscal vigente en su Artículo Artículo –sic- 191 fracción VI del Código Fiscal del D. F. (...) ----------

- Escrito de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce, recibido en la Delegación Miguel Hidalgo el veinte del mismo mes y año, con el que el representante del inmueble que nos ocupa presentó el recibo de pago número 44490460 emitido por la Tesorería del Distrito Federal el diecinueve de septiembre de dos mil doce, por la cantidad de $1,204.00 (Un mil doscientos cuatro pesos 00/100 M.N.), correspondiente al Aviso de Procedencia del Pago.-------
- El recibo de pago número 44490460 emitido por la Tesorería del Distrito Federal el diecinueve de septiembre de dos mil doce, por la cantidad de $1,204.00 (Un mil doscientos cuatro pesos 00/100 M.N.). ----------

Asimismo, fue recibido en esta Subprocuraduría el día veintitrés de mayo del presente año, el oficio número DEMCI/SCI/1483/2013 de fecha veinte de mayo de dos mil trece, con el cual la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección de Establecimientos Mercantiles y Calificadora de Infracciones informó que con fecha veintiuno de diciembre de dos mil doce se realizó visita de verificación al inmueble de referencia, encontrándose irregularidades, siendo emitido el acuerdo administrativo con número de oficio DMH/DGJSL-MRZ/DEMCI/0376/2013, a través del cual al haberse determinado que de los trabajos realizados en la terraza área común del inmueble ubicado al lado de la calle Temistocles no presentaba documento alguno que avalara la legalidad de los mismos, se ordenó como medida de seguridad, imponer el estado de suspensión así como la colocación de los sellos correspondientes en la terraza área común del inmueble de mérito. Asimismo que con fecha veinticinco de marzo de dos mil trece, se emitió acuerdo mediante el cual el promovente solicitó el levantamiento temporal con la finalidad de subsanar la irregularidad por lo que se acordó conceder una prórroga del levantamiento temporal por un plazo de cinco días hábiles del estado de suspensión de actividades de obras y retiro de sellos número 2327 al 2332, que le fueron impuesto al inmueble ubicado en Campos Elíseos número cinco noventa y nueve, terraza del área común, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, siendo que con fecha tres de mayo de dos mil trece fueron retirados dichos sellos, según se hizo constar en el acta de levantamiento del estado de suspensión de actividades de obras. ----------

Mediante oficio de fecha veintiuno de marzo de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su denuncia, notificado mediante correo electrónico el día veinticinco de marzo del presente año.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el presente expediente se refieren a presuntas contravenciones en materia de construcciones, uso de suelo y legal funcionamiento, derivado de la construcción de un restaurante bar, ubicado en los locales B y C del inmueble de la calle Campos Elíseos No. 199, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Previo al estudio de los hechos denunciados es pertinente precisar que del reconocimiento de hechos efectuado por personal de esta Subprocuraduría se constató la existencia de tres locales en el número 199 de la calle de Campos Elíseos, siendo que de acuerdo a la información proporcionada

por los ocupantes del local comercial en funcionamiento denominado "Aguas y Sal Cebicheria" con giro de restaurante, se determina que este local corresponde el Local A.----------

Asimismo, de las constancias que integran el expediente así como las manifestaciones realizadas por el representante del inmueble marcado con los locales B y C, ante las autoridades, se desprende que el Local B es el observado en los reconocimientos de hechos efectuados por esta autoridad como el local con cortinas cerradas que se encuentra alado del restaurante "Aguas y Sal Cebicheria".----------

Por último, es imprescindible precisar que el local motivo de la denuncia por la construcción de un restaurante bar denominado Urbano Bar, le corresponde al local "C" de acuerdo con lo manifestado por el particular en el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción folio DDU-1963 de fecha primero de agosto de dos mil doce, así como el aviso de modificación del Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal o de Impacto Zonal, sin embargo los hechos se refieren a una ampliación en el área común frente al local B del número 199 de la calle Campos Elíseos. ----------

Del uso del suelo

De conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el **ordenamiento territorial**, comprende el **conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos**, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, **la zonificación** y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, 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 en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito prevé que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, es el documento público en el que se hacen**

constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.----------

Al respecto, la zonificación que le aplica al predio objeto de la investigación es Habitacional Plurifamiliar/Comercial en Planta Baja/ Altura Máxima 15 mts., donde el uso para venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, restaurante con venta de bebidas alcohólicas **se encuentra permitido**, de conformidad con el Programa Parcial "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo.----------

Los hechos denunciados se ubican en un área de terraza común frente al local B, donde el uso de suelo para la instalación de un espacio donde se realicen actividades de restaurante bar no se encuentra permitido. ----------

No obstante que la zonificación permite el uso para la venta de comida, venta de vinos y cerveza con alimentos, el espacio que se pretendía instalar se encontraba en un área de terraza común, de conformidad con lo informado por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, situación que fue constatada por personal de esta Subprocuraduría, al haberse observado la construcción de un local comercial en un área de terraza común frente al local B del número 199 de la calle Campos Elíseos.----------

En este orden de ideas, se hace necesario citar lo dispuesto en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, el cual define como **áreas y bienes de uso común como** aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.----------

Asimismo, se establece que serán áreas de uso común las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos, acopio de basura y otras semejantes.----------

El artículo 26 fracción IV de la citada Ley establece que para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos.

Situación que es muy problable no se haya llevado a cabo tan es así que la Delegación determino como medida de seguridad el desmantelamiento de la obra.

Actualmente fue constatado que la obra en la que se pretendía ubicar a un local comercial que se encontraba en etapa de construcción fue desmantelado, por lo que al momento de la presente resolución no existe incumplimientos en materia de uso de suelo.

De la construcción.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que para **ampliar** una obra o instalación de una Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Asimismo el citado reglamento de construcciones establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de **ampliar,** modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.----------

En este sentido esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano informar si para los locales B y C del inmueble de la calle Campos Elíseos No. 199, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo contaba con licencia de construcción y/o manifestación de construcción registrada por la Delegación Miguel Hidalgo; así como la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) presentadas para el registro de dicho proyecto o en su defecto informar si cuenta con antecedentes de aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción, siendo informado por esa autoridad que tiene en sus archivos únicamente el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción (artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal) folio DDU-1963 de fecha primero de agosto de dos mil doce con vigencia al primero de septiembre de dos mil doce, para el inmueble que nos ocupa, con el que el particular manifiesta que en el local C de Campos Elíseos No. 199, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, llevara a cabo trabajos de: pintura, cambio de cancelería, sustitución de pisos de loseta, cambio de cancelería en fachada, tapiales que no invaden la vía pública, manifestando que los trabajos se harán sin afectar ni tocar los elementos estructurales del inmueble.----------

Del reconocimiento de hechos efectuado por personal de esta Subprocuraduría, se desprende que las obras expresadas en el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción no son ciertas, ya que como se constató en la diligencia practicada por esta autoridad, lo que se estaba llevando a cabo era la construcción de un espacio que pretendía ser un local comercial, asimismo cabe destacar que el citado aviso señala que las obras se llevaran a cabo en el local c, siendo que no hay un local C, sino más bien un espacio construido frente al local B, el cual se ubica en el área de terraza común, razón por la cual es necesario para el particular contar con manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, las cuales no tramitó, tan es así que al momento de llevarse a cabo la visita de verificación practicada por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, esa autoridad determina imponer medida de seguridad, ya que no fue presentado documento alguno que avale la legalidad de los trabajos llevados a cabo en la terraza área común del inmueble ubicado en Campos Elíseos número ciento noventa y nueve (terraza del área común), Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, misma que el particular denomina como local C en su aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción, cabe destacar que en la actualidad la obra que nos ocupa, fue desmantelada por el particular, para lo cual solicitó le fuese retirada la medida de seguridad a fin de llevar a cabo los trabajos para desmantelar la obra, tal como

fue informado por la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección de Establecimientos Mercantiles y Calificadora de Infracciones, lo cual fue constatado por personal de esta Subprocuraduría en la diligencia practicada el día dieciséis de octubre de dos mil trece.----------

En este sentido corresponde, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales emitir la resolución administrativa correspondiente y remitir copia a esta Entidad. ----------

Del Legal funcionamiento

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos de la Ley de Establecimientos Mercantiles. ----------

El artículo 2 fracción XI define al **establecimiento mercantil** como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla **actividades relativas a la intermediación**, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. ----------

En relación con lo anterior, por **Giro Mercantil** se entiende la **actividad comercial lícita** que se desarrolla en un establecimiento mercantil, **permitida en las normas sobre uso de suelo**. ----------

Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral, lo anterior de conformidad con el artículo 2 fracción XV de la misma Ley. ----------

La citada Ley en materia de establecimientos mercantiles prevé en su artículo 19, como un **giro de impacto Vecinal** a los restaurantes.----------

Asimismo en su artículo 21 señala que los Restaurantes tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas.----------

Se entiende por giro mercantil de Impacto vecinal a los establecimientos mercantiles que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. ----------

Por **Permiso** se entiende al acto administrativo por el cual la Delegación, a través del Sistema, autoriza la operación de un giro mercantil de impacto vecinal o zonal, con la vigencia establecida en esta Ley. ----------

En este orden de ideas, la citada Ley en su artículo 34 que los titulares de los establecimientos mercantiles de impacto vecinal, ingresarán la solicitud al Sistema en los casos que efectúen la variación de modificación de la superficie.----------

Al respecto, esta autoridad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo informar si el establecimiento contaba con permiso para llevar a cabo la venta de vinos y cervezas con alimentos, siendo informado por esa autoridad que tiene en sus archivos el Aviso de Modificación por Superficie de Permiso para la Operación de Establecimiento

mercantil de Impacto Vecinal, con número de folio MHAVACT2012-08-29-00061466 de fecha veintinueve de agosto de dos mil doce, que ampara a los locales B y C. ----------

Sobre el particular, es importante destacar que de lo constatado por personal de esta Subprocuraduría se desprende la existencia de la construcción de un local comercial en un área de terraza común, razón por la que el aviso realizado por el particular ante la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales resulta a todas luces improcedente, ya que si bien es cierto el representante del inmueble que nos ocupa comunica bajo protesta de decir verdad que se trata de una modificación de superficie del local B del número 199 de la calle Campos Elíseos argumentando como parte de la modificación al local C e incluso señala que para el local C cuenta con certificado de uso de suelo que obra en el expediente MX09-GDF01-02MIHI16-18-351, también lo es que no se encuentra permitido el funcionamiento de un local comercial en un área de terraza común. ----------

Actualmente fue constatado que el espacio construido frente al local B del número 199 de la calle Campos Elíseos, que pretendía el particular denominar como local comercial C, el cual se encontraba en etapa de construcción fue desmantelado, razón por la cual a pesar de existir incumplimiento en materia de legal funcionamiento, derivado de utilizar el área de terraza común para un local comercial con el giro mercantil de restaurante bar, el procedimiento que pudiera iniciarse con motivo de esta omisión ha quedado sin materia. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales deberá llevar a cabo la revisión de la procedencia del Aviso de Modificación por Superficie de Permiso para la Operación de Establecimiento mercantil de Impacto Vecinal, con número de folio MHAVACT2012-08-29-00061466 de fecha veintinueve de agosto de dos mil doce, que ampara a los locales B y C del número 199 de la calle Campos Elíseos, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. Al predio objeto de la investigación ubicado en el local B del número 199 de la calle Campos Elíseos, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Plurifamiliar/Comercial en Planta Baja/ Altura Máxima 15 mts., donde el uso para venta de comida elaborada con servicio de comedor, venta de vinos y cerveza con alimentos, restaurante con venta de bebidas alcohólicas **se encuentra permitido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo.----------

2. No obstante que la zonificación permite el uso para la venta de comida, venta de vinos y cerveza con alimentos, se construyó una obra nueva que pretendía ser un local comercial en un área de terraza común, el que seguramente se llevó a cabo sin la aprobación de los condóminos, tan es así que la Delegación determinó como medida de seguridad el desmantelamiento de la obra, la cual al momento de la emisión de la presente resolución ha sido desmantelada, por lo que no existe incumplimientos en materia de uso de suelo. ----------

3. El predio que nos ocupa no entra en los supuestos comprendidos en el artículo 62 del citado Reglamento de Construcciones, siendo necesario para el particular contar con manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, las cuales no tramitó, tan es así que al momento de llevarse a cabo la visita de verificación practicada por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, esa autoridad determina imponer medida de seguridad, ya que no fue presentado documento alguno que avale la legalidad de los trabajos llevados a cabo en la terraza área común del inmueble ubicado en Campos Elíseos número ciento noventa y nueve (terraza del área común), Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, por lo que aun cuando ya fue desmantelada la obra, se desprenden incumplimientos en materia de construcción y corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales emitir la resolución administrativa correspondiente y remitir copia a esta Entidad. ----------

4. El predio ubicado en el local B del número 199 de la calle Campos Elíseos, Colonia Polanco, cuenta con el Aviso de Modificación por Superficie de Permiso para la Operación de Establecimiento mercantil de Impacto Vecinal, que ampara a los locales B y C de este número, sin embargo el aviso es improcedente ya que el permiso no puede incluir como modificación al local C, en virtud de que el particular pretendió instalar un local comercial en un espacio utilizado como área de terraza común. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, revisar la procedencia del aviso de modificación por Superficie de Permiso para la Operación de Establecimiento mercantil de Impacto Vecinal, debido a que el mismo resulta improcedente por las razones expuestas, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. ----------

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 en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

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

PRIMERO.- En materia de uso de suelo, la obra en la que se pretendía ubicar a un local comercial en un espacio de área de terraza común, fue desmantelado. ----------

SEGUNDO.-. Se infiere contravención en materia de construcción en el predio ubicado en Campos Elíseos No. 199, local B, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, lo anterior ya que se inició una obra sin contar con manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial con motivo de la ampliación del inmueble, la cual pretendía instalar en un espacio en área de terraza común frente al local B, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales emitir la resolución administrativa correspondiente y remitir copia a esta Entidad. ----------

TERCERO.- Se infiere contravención en materia de legal funcionamiento en el local B del número 199 de la calle Campos Elíseos, lo anterior ya que el aviso de Modificación por Superficie de Permiso

para la Operación de Establecimiento Mercantil de Impacto Vecinal, resulta improcedente al señalar como modificación el local C, cuando éste local se pretendía instalar en un área de terraza común, sin cumplir con los requisitos establecidos en Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el articulo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legal de la Delegación Miguel Hidalgo; para los efectos a que haya lugar. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar. - Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

C.RR/MVS/CRN