



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 JUL 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1503-SOT-637, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2017, 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) en el predio ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1° de junio de 2017.-----

Mediante Acuerdo de fecha 5 de junio de 2017, se trasladó del expediente PAOT-2016-1115-SOT-414 y acumulado PAOT-2016-1456-SOT-552 al expediente citado al rubro, copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Oficio SEDUVI/DGAU/DRP/1432/2017, emitido en fecha 11 de enero de 2017, por el Director del registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Oficio INVEADF/DVMAC/11947/2016, emitido en fecha 21 de diciembre de 2016, por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----
3. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SAC-1037185/2016, emitido en fecha 28 de junio de 2016, por la Subdirectora de Atención Ciudadana del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----
4. Oficio DGJG/1788/2016, emitido en fecha 30 de junio de 2016, por el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-----





Expediente: PAOT-2017-1503-SOT-637

5. Oficio SFCDMX/DGA/ERM/SAOP/CDC/0391/2016, emitido en fecha 13 de julio de 2016, por el Subdirector de Archivo y Oficialía de Partes de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.--
6. Oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/2598/2016, emitido en fecha 6 de julio de 2016, por el Director de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.-----

Lo anterior, toda vez que dichas documentales se relacionan con los hechos objeto de denuncia del expediente de mérito.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del primer acuerdo referido en el primer párrafo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de junio de 2017: se observó la existencia de un inmueble de 3 niveles destinado al funcionamiento del establecimiento denominado "Los Tres Coyotes", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4830-2017, de fecha 5 de junio de 2017), proporcionar copia certificada de todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos expedidos para el predio ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado.-----

A la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4822-2017, de fecha 5 de junio de 2017), informar el estado que guarda el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3516/2016 y/o en su caso remitir copia simple de la Resolución emitida al efecto

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa





Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y 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, se tiene lo siguiente: -----

Desarrollo Urbano (uso de suelo)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 27 de enero de 1994, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximo de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para **taquería y/o restaurante** con venta de bebidas alcohólicas **se encuentra prohibido**.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura destinado a un establecimiento mercantil con giro de taquería denominado "Taquería tres coyotes".-----

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que se localizó Aviso de apertura de funcionamiento de bajo impacto, del establecimiento mercantil denominado "Los Tres Coyotes", con giro de restaurante y Certificado de Acreditación para Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con folio Z-327/93, expedido en fecha 12 de abril de 1993, sin omitir mencionar que se trata de una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo y no así de un Certificado por Derechos Adquiridos.-----

No obstante lo anterior, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, establece que se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, 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.-----

Ahora bien, respecto a la vigencia de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-327/93, expedido en fecha 12 de abril de 1993, se describe en la misma Constancia como "Nota Importante", que esta deberá sujetarse a las disposiciones previstas en los artículos 11, 40 y 41 del Reglamento de Zonificación del entonces Distrito Federal.-----

En ese sentido, el artículo 41 del Reglamento en mención establece que la constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentra asignado o





Expediente: PAOT-2017-1503-SOT-637

permitido y tendrá **vigencia de un año**; por lo que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio Z-327/93, era vigente hasta el **12 de abril de 1994**.-----

En tal virtud, dicha Constancia no es el documento válido que certifique el uso de suelo para restaurante al momento del trámite del Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto para el establecimiento denominado "Los Tres Coyotes", en fecha **11 de mayo de 2016**, toda vez que este no era un documento vigente, ni el idóneo para acreditar derechos adquiridos.-----

En razón de lo anterior, a fin de tener de conocimiento que para el predio existiera alguna documental que certificara el uso de suelo que se ejerce en el inmueble investigado, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada de todos los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos expedidos para el predio objeto de denuncia, sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado.-----

Adicionalmente se realizó la revisión de las imágenes obtenidas de la herramienta Google Earth, del mes de septiembre de 2008, julio de 2009 y 2011, enero de 2014 y agosto de 2015, se observa un inmueble de 3 niveles de altura, sin identificar alguna razón social de algún establecimiento mercantil, es decir el establecimiento investigado funciona recientemente.-----

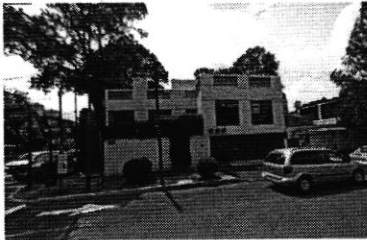


Imagen obtenida de Google, del mes de septiembre de 2008.

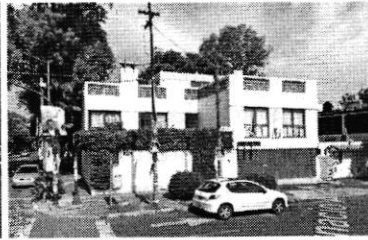


Imagen obtenida de Google, del mes de julio de 2009.



Imagen obtenida de Google, del mes de julio de 2011.

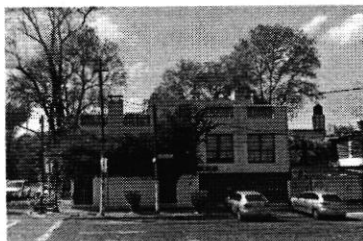


Imagen obtenida de Google, del mes de enero de 2014.

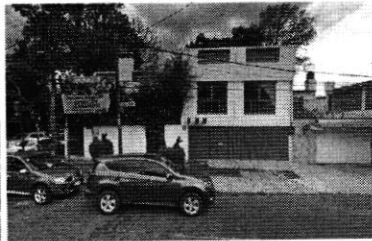


Imagen obtenida de Google, del mes de agosto de 2015.



Expediente: PAOT-2017-1503-SOT-637

En el mismo sentido, la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SAC-1037185/2016, de fecha 28 de junio de 2016, que el predio investigado, se encuentra registrado en el padrón de usuarios y tributa como uso doméstico, abasteciendo a una sola vivienda.-----

Asimismo, el Subdirector de Archivo y Oficialía de Partes de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SFCDMX/DGA/DRM/SAOP/CDC/0391/2016, de fecha 13 de julio de 2016, informó que "(...) Los documentos comprenden fechas extremas: junio 1959- diciembre de 1986, por lo que no obra documentación del año de 1993, ni de fechas actuales (...) Asimismo, según la documental a resguardo en el expediente, el predio posee una superficie de M² de terreno de: 202 metros, y una superficie en M² de construcción de 311 metros (...) y en cuanto a los usos se registró como casa habitación.-----

Así las cosas, no se desprende la existencia de alguna documental que demuestre el aprovechamiento legítimo y continuo de las actividades mercantiles que se realizan en el inmueble investigado.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el establecimiento investigado, a efecto de corroborar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 10 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y en su caso imponer las sanciones procedentes.-----

Lo anterior, toda vez que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, permite al Titular **a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**-----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) el Instituto de Verificación Administrativa inició procedimiento administrativo número INVADF/OV/DUYUS/3516/2016, en el establecimiento denominado "Los Tres" Coyotes", en fecha 27 de enero de 2017, emitió Resolución Administrativa en la que determinó en su resultado primero imponer una multa de 300 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y en el resultado segundo **se conminó para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la Resolución en comento se respete los usos permitidos para el inmueble objeto de denuncia en términos de la zonificación aplicable prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Carmen y se abstenga de realizar la actividad de Restaurante con venta de alimentos preparados y bebidas alcohólicas en envase abierto (cerveza).**-----

Sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de junio de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el establecimiento objeto de denuncia continua





Expediente: PAOT-2017-1503-SOT-637

funcionando, como se puede observar en las imágenes 1 y 2, por lo que no dio cumplimiento a lo determinado en la Resolución Administrativa INVADF/OV/DUYUS/3516/2016, emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

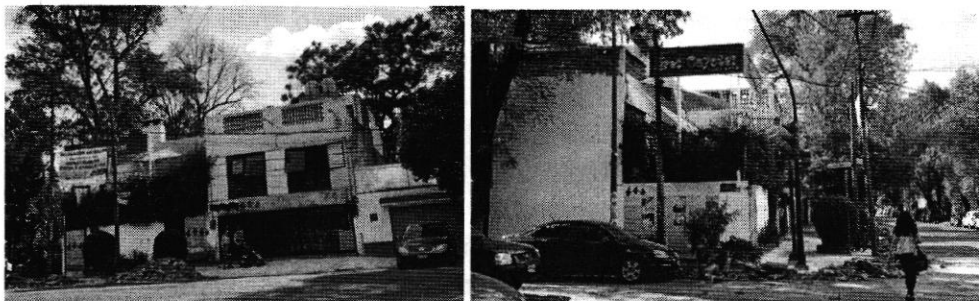


Imagen 1 y 2. En donde se observa que dicho establecimiento continúa en funcionamiento.

Por su parte, la persona denunciante en fecha 28 de junio de 2017, se presentó en esta Subprocuraduría, manifestando que el establecimiento objeto de denuncia continua prestando sus servicios de manera regular, anexando fotografía tomada en fecha 23 del mismo mes y año.-----

Corresponde a Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes a efecto de que se cumpla lo señalado en el resolutivo segundo de la Resolución Administrativa INVADF/OV/DUYUS/3516/2016, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

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 inmueble ubicado en Calle Aldama número 2, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximo de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para **taquería, restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido.**-----
2. Cuenta con **Constancia de Zonificación de uso de suelo folio Z-327/93**, de fecha 12 de abril de 1993, y **vigente al 12 de abril de 1994**, por el entonces Departamento del Distrito Federal, no





obstante no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura destinado a un establecimiento mercantil con giro de taquería denominado "Taquería tres coyotes".-----
4. El inmueble investigado se encuentra registrado ante la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, como uso habitacional y ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, tributa como uso doméstico, por lo que no podría acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de restaurante desde el año 1993.-----
5. Conforme a las imágenes de Google de los años 2008, 2009, 2011, 2014 y 2015, se advierte que no existía el establecimiento investigado, el cual funciona recientemente, por lo que no podría acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de restaurante desde el año 1993.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones correspondientes a efecto de que se cumpla con el uso de suelo permitido para el domicilio investigado, ya que las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, no cuentan con el documento idóneo para su realización, en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 125 de su Reglamento, e informar el resultado de su actuación.-----
7. El establecimiento objeto de denuncia cuenta con Aviso de apertura de funcionamiento de bajo impacto, del establecimiento denominado los Tres Coyotes, con giro de restaurante y clave única CO2016-05-11-VABA00172509, sin contar con antecedentes previos a esa fecha, no obstante, el artículo 39 de la Ley de establecimientos mercantiles de la Ciudad de México, prevé que el giro que se manifieste en el Aviso deberá ser compatible con el uso de suelo, siendo que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio de mérito.-----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el establecimiento investigado, a efecto de corroborar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 10 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y en su caso imponer las sanciones procedentes.-----

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 el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-1503-SOT-637

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

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/ICP/GBM

