



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 DIC 2021

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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1601-SOT-678, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo número 369, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de mayo de 2019.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X 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.



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

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 y zonificación), construcción y ambiental (ruido y vibraciones), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ambos 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 (zonificación) y construcción

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 369, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HM/5/50** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 50 % mínimo de área libre), adicionalmente le corresponde la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Av. Revolución, por lo que le aplica la zonificación **HM/8/40** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el presente expediente de investigación, se constató un inmueble preexistente de 12 niveles de altura en planta baja se observa un establecimiento mercantil denominado "Chazz" el cual cuenta con una terraza construida a base de estructura de acero y muros de cristal, no se observaron trabajos constructivos al momento de las diligencias.

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los hechos denunciados, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 10 de junio de 2019, a efecto de acreditar la legalidad de los trabajos realizados, proporcionó copias simple de las siguientes documentales:

1. Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo números de folios 63468-151ULMA17, 63473-151ULMA17 y 63476-151ULMA17, todos de fecha 15 de septiembre de 2017, los cuales certifican como permitida la zonificación referida.
2. Escrito de fecha 18 de enero de 2018 con número de control 038, mediante el cual da aviso a la Alcaldía Álvaro Obregón de la realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
3. Informe del Estado Actual en Campo, de fecha 22 de enero de 2018, relacionado con el Aviso de realización de obras con número de control 038.



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

4. Resolución Administrativa de fecha 30 de mayo de 2018, emitida en el expediente 190/UDVO/2018 por la Dirección General Jurídica de la entonces Delegación Álvaro Obregón. ---

Adicionalmente, se solicitó información a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual mediante oficio DGODU/CDU/JUDMLCA/620/2018 informa que cuenta con ingreso de escrito del Artículo 62 basado en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con fecha de ingreso del 18 de enero de 2018 y recibido por la Coordinación de Desarrollo Urbano con número de Control 038 en misma fecha, así como con Informe del Estado Actual en Campo de fecha 22 de enero de 2018. -----

Respecto de los trabajos constructivos realizados, es importante señalar que si bien no se constataron durante los reconocimientos de hechos realizados en el expediente al rubro citado, de las constancias que obran en el expediente PAOT-2018-879-SOT-362 se desprende un Acta Circunstanciada de Reconocimiento de Hechos en la cual se asentó que durante la diligencia se constataron trabajos de ampliación en el área libre del predio donde se ubica el establecimiento denunciado, los cuales resultaron en la instalación de una terraza a base de estructura de acero y muros de cristal.-----

En este sentido, con la finalidad de constatar que con la instalación referida no se contraviniere la zonificación aplicable en el predio por cuanto hace al área libre mínima requerida, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT20191155-DEDPOT-657, de fecha 04 de marzo de 2020, en el cual se concluye lo siguiente:

(...)

1. *De acuerdo con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HM/5/50/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Alta: una vivienda cada 33.00m² de terreno). Ahora bien, de conformidad con la normatividad contenida en el referido Programa, al predio objeto del presente dictamen le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Av. Revolución, motivo por el cual el predio objeto de estudios queda con la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Media, una vivienda cada 50m² de terreno).* -----
2. *Del levantamiento topográfico realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se desprende que la superficie total de uso del establecimiento mercantil denominado "Chazz" es de 395.85 m² de los cuales 120.1098 m² corresponden a la ampliación de la superficie de uso del establecimiento mercantil denominado "Chazz" y 275.7402 m² al restaurante.* -----
3. *Del análisis de la imagen satelital obtenida del programa Google Earth, se desprende que al interior del predio se desplantan 7 cuerpos constructivos (incluido el establecimiento mercantil denominado "Chazz" que ocupan una superficie de desplante de 7007.1098 m², por lo que el predio cuenta con un área libre de 5209.8902 m² correspondiente al 42.64% de la totalidad del terreno).* -----
4. *De lo anterior se desprende que aún con la ejecución de la ampliación de la superficie de uso del establecimiento mercantil denominado "Chazz", el predio se apega a lo señalado por la zonificación aplicable establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente*



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

para Álvaro Obregón, misma que establece que el predio deberá contar con 40% mínimo de área libre.

(...)

De lo anterior se advierte que aún y con la ejecución de las instalaciones referidas (terraza) en el área libre del predio donde se ubica el establecimiento denunciado, el predio cuenta con el mínimo de área libre requerida de conformidad con la zonificación aplicable (HM/8/40), es decir cuenta con un área libre de 5,209.8902 m² correspondientes al 42.64% de la superficie del predio.

Ahora bien, respecto a las características de los trabajos constructivos, es importante señalar que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese Reglamento, 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.

Se exceptúa de lo anterior las obras referidas en el artículo 62 fracción II y XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, disposición que establece que no se requiere de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para realizar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y **ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales** y no modifiquen las instalaciones de la misma; **así como obras similares a las anteriores** cuando no afecten elementos estructurales.

En este sentido, el responsable de los hechos denunciados manifestó que las obras realizadas, incluyendo los trabajos realizados en la terraza, corresponden a obras que no requieren Manifestación de Construcción, por ubicarse en el supuesto del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, autoridad competente en materia de construcción, informó que derivado del Aviso de las obras referidas, personal adscrito a la misma emitió un Informe Actual en Campo folio 038, en el cual se asentó lo siguiente:

(...)

UBICACIÓN: Av. San Jerónimo N° 369, Local 1, 2, 3 y Terraza, Col. Tizapán San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.

(...)

Se realizó visita ocular al predio antes mencionado, en el que se pudo corroborar que los trabajos Manifestados en la solicitud ingresada a través de esta Coordinación, son con base en el Artículo 62 Reglamento de Construcciones vigente para el D. F., mismos que se encuentran apegados a este.

Los cuales son:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

- *Sustitución total de los acabados existentes, tales como aplanados, pisos y plafones*
- *Cambio de instalaciones hidro-sanitarias, las cuales se sustituirán.*
- *Sustitución de puertas, ventanas y Anaqueles.*
- *Retiro y colocación de postes y pergolado existentes, asimismo como el cambio total de la lonaria en una superficie de 150 m².*

(...)

En razón de lo anterior, ésta Subprocuraduría solicitó dentro del expediente PAOT-2018-879-SOT-362 a la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar visita de verificación en materia de construcción, derivado de lo cual la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informó, en seguimiento a la resolución administrativa que se ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente 295/UDVO/19, sin que se haya informado sobre la determinación que se haya dictado en dicho procedimiento. -----

En este sentido, el responsable de los hechos denunciados aportó como medio de prueba en la substanciación del expediente referido copia de la resolución administrativa de fecha 30 de mayo de 2018 en el procedimiento 190/UDVO/2018, en la que determinó no sancionar a los responsables de los trabajos constructivos toda vez que se acreditó la legalidad de los mismos, entre otros, con el Informe del Estado Actual en Campo folio 038, por tratarse de obras que se ubican en los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En todo caso, la determinación respecto a si las obras se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corresponde a la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53, apartado 3, inciso a) fracciones XVII y XXII de la Constitución Política, artículo 32 fracciones II y VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 3 fracciones IV y VI del Reglamento de Construcciones, todos instrumentos de la Ciudad de México. -----

En conclusión, los trabajos ejecutados consistentes en la instalación de una terraza a base de estructura de acero y muros de cristal, se desplantan sobre el área libre del predio donde se ubica el establecimiento denunciado, con lo cual no se contraviene el área libre mínima requerida de conformidad con la zonificación aplicable (HM/8/40); siendo atribución de la ahora Alcaldía Álvaro Obregón determinar si dichas obras se ubican dentro de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso contrario imponer las sanciones procedentes. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir resolución administrativa dentro del Expediente 295/UDVO/19, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

2.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 369, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HM/5/50** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 50 % mínimo de área libre), adicionalmente le corresponde la zonificación **HM/8/40** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Av. Revolución; en donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra permitido**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 12 niveles de altura observándose un establecimiento mercantil en planta baja denominado "Chazz" en el que se llevan a cabo actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó oficio dirigido al propietario, representante legal, y/o encargado del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado.

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como representante legal del propietario del establecimiento mercantil en comento, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de lo siguiente:

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 63468-151ULMA17-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 63473-151ULMA17-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 63476-151ULMA17-----
- Resolución Administrativa dentro del expediente 190/UDVO/2018, de fecha 30 de mayo de 2018, emitida por la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual cita dentro de las pruebas aportadas la Resolución Administrativa DAO/DGG/105/2018, por medio de la cual fue autorizado el Permiso de Impacto Vecinal del establecimiento denunciado.

Adicionalmente, se solicitó información a la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual mediante oficio DAO/DGG/DG/CFG/UDEM/128 informa que cuenta con Resolución Administrativa DAO/DGG/105/2018, por medio de la cual fue autorizado el Permiso de Impacto Vecinal para Establecimiento Mercantil número de folio AOPAP2018-05-0800239979, para el establecimiento mercantil denominado el "Chazz", con giro de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de 399.00 m².

En este sentido, respecto de la superficie de uso autorizada en el Permiso de Impacto Vecinal, del Dictamen Técnico folio PAOT-20191155-DEDPOT-657 se desprende que dicho establecimiento tiene una superficie de uso de 395.00 m², incluyendo la ampliación de la superficie de uso (terraza), lo cual se adecúa a la superficie autorizada en el Permiso referido.

En conclusión, el establecimiento mercantil denunciado con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo números de folios 63468-



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

151ULMA17, 63473-151ULMA17 y 63476-151ULMA17, así como con Resolución Administrativa DAO/DGG/105/2018, por medio de la cual fue autorizado el Permiso de Impacto Vecinal número de folio AOPAP2018-05-0800239979, en una superficie autorizada de 399.00 m². -----

3. En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones por el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos más, en horario nocturno sin que en dichas diligencias se pudieran constatar emisiones sonoras ni vibraciones producidas por el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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 San Jerónimo número 369, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HM/5/50/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 50 % mínimo de área libre), adicionalmente le corresponde la zonificación HM/8/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, en donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra permitido, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo Permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el presente expediente de investigación y en el expediente PAOT-2018-879-SOT-362, se constató un inmueble preexistente de 12 niveles de altura en planta baja se observa un establecimiento mercantil en funcionamiento denominado "Chazz", así como la construcción de una terraza a base de estructura de acero y muros de cristal. -----
3. Los trabajos ejecutados consistentes en la instalación de una terraza a base de estructura de acero y muros de cristal, se desplantan sobre el área libre del predio donde se ubica el establecimiento denunciado, con lo cual no se contraviene el área libre mínima requerida de conformidad con la zonificación aplicable (HM/8/40). -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir resolución administrativa dentro del Expediente 295/UDVO/19, y en caso de determinar contravenciones al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponer las medidas de seguridad y



Expediente: PAOT-2019-1601-SOT-678

sanciones procedentes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 246 del referido Reglamento.

5. El establecimiento mercantil denunciado con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo números de folios 63468-151ULMA17, 63473-151ULMA17 y 63476-151ULMA17, así como con Resolución Administrativa DAO/DGG/105/2018, por medio de la cual fue autorizado el Permiso de Impacto Vecinal número de folio AOPAP2018-05-0800239979, en una superficie autorizada de 399.00 m².
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido ni vibraciones generados por el funcionamiento del establecimiento mercantil.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/DAV