



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1288-SOT-285

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

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, VII 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1288-SOT-285 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de marzo del 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido), por el funcionamiento de un bar en el inmueble ubicado en Calle Arces número 8, Colonia San Marcos, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo del 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento.

### RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De conformidad con la denuncia ciudadana interpuesta ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Calle Arces número 8, Colonia San Marcos, Alcaldía Xochimilco.

No obstante, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) y de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se tiene que el domicilio del predio de interés es el ubicado en Calle Arces número 8 y/o 4 BIS, Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

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) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvil/>, y el Programa



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1288-SOT-285

Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Calle Arces número 8 y/o 4 BIS, Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, cuenta catastral 158\_572\_13, le aplica la zonificación **H/2/25** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, cervecerías y pulquerías **se encuentran prohibidos en cualquier superficie a ocupar.**-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles que ostenta la nomenclatura 8 antes 4 BIS, el cual en plata baja cuenta con 4 acceso en lo que operan diversos establecimientos con denominaciones "Vianey" y "Deseo Latino", durante la diligencia el establecimiento objeto de investigación se encontraba cerrado.-----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2076-2022 dirigido al propietario y/o responsable del establecimiento denunciado, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara su legalidad y operación.-----

Al respecto, de forma voluntaria una persona quien omitió acreditar su interés jurídico, presentó un escrito dirigido a esta Entidad, en el que manifestó: -----

*Que el "(...) LOCAL ES UNA ROSTICERÍA CON VENTA DE COMIDA PREPARADA, SNAKS, DULCES, REFRESCOS, BEBIDAS Y CERVEZA CON ALIMENTOS, no un Bar (...) y anexo copias simples de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----*

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio 45042-151BADA21D, expedido el 16 de agosto de 2021, con el que pretende acreditar que el uso de suelo para rosticería se encuentra permitido; no obstante el uso de bar, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, video-bares, centros nocturnos, cervecerías y pulquerías, no aparecen como permitidos.-----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio XOAVAP2021-12-1300337009, Clave del establecimiento XO2021-12-13BAVBA00337009, de fecha 13 de diciembre de 2021, para el uso de VENTA DE POLLOS AL CARBON, ROSTIZADOS, SNAKS, COMIDA PREPARADA, DULCES, REFRESCO, BEBIDAS, CERVEZA, tramitado al amparo del certificado folio 45042-151BADA21D.-----
- Imágenes del lugar.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres, realizó la búsqueda del establecimiento mercantil en la herramienta Google, localizando el establecimiento denominado "BBQ", obteniendo imágenes del interior del establecimiento, en el cual se observa que el servicio principal que se ofrece es la venta de bebidas alcohólicas, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1288-SOT-285



En ese sentido, esta Entidad identificó que en el establecimiento denunciado se realizan actividades de venta de alimentos preparados y no así actividad de roscaría, además de que el giro principal es la venta de bebidas alcohólicas, actividades que son incompatibles con el uso del suelo permitido y no encuadran dentro de los supuestos de bajo impacto.-----

En relación con lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), en el sitio de denuncia e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que las actividades que se realizan en el sitio son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, así como, informar si cuenta con Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVAP2021-12-1300337009, con clave del establecimiento XO2021-12-13BAVBA00337009, de fecha 13 de diciembre de 2021, para el establecimiento denominado "BBQ" con giro mercantil de roscarías, venta de pollos al carbón, rostizados, snacks, comida preparada, dulces, refrescos, bebidas y cerveza en 56 m<sup>2</sup> y realizar las acciones procedentes, con la finalidad de dejar sin efectos el mismo, en razón de que se está utilizando para acreditar un uso que no es de comercio básico. Sin respuesta a la emisión de la presente resolución.-----

En conclusión, en el predio ubicado en Calle Arces número 8 y/o 4 BIS, Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, cuenta catastral 158\_572\_13, opera el establecimiento mercantil denominado "BBQ", el cual ampara su legalidad bajo el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio XOAVAP2021-12-1300337009, Clave del establecimiento XO2021-12-13BAVBA00337009, de fecha 13 de diciembre de 2021; sin embargo, en los hechos, el giro que en realidad se ejerce es el de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, mismo que es de impacto vecinal y no de bajo impacto, y el servicio principal que ofrece es la venta de bebidas alcohólicas (cerveza), por lo que dicho aviso no es el documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento conforme a lo previsto en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, suponiendo si conceder que dicho aviso fuera el documento idóneo para acreditar la actividad que realizan, lo cierto es que en mismo se tramitó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 45042-151BADA21D, expedido el 16 de agosto de 2021, en el que no se especifican como permitidos los usos del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos cervcerías y pulquerías, toda vez que **se encuentran prohibidos**. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-1288-SOT-285

Es así que las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil denunciado no se encuentran permitidas, por lo que no son compatibles con el uso de suelo permitido, de conformidad con la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, existiendo incumplimientos a las normas de orden público e interés general. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar sobre el procedimiento de visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), que fue solicitado por esta Entidad, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

## 2.- En materia ambiental (ruido).

Derivado de las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido por alguna actividad al interior del inmueble, aunado a que **la persona denunciante no aportó elementos para poder realizar la diligencia procedente en materia de ruido**, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia: -----

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 Arces número 8 y/o 4 BIS, Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, cuenta catastral 158\_572\_13, le aplica la zonificación **H/2/25** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, cervecerías y pulquería se encuentran prohibidos** en cualquier superficie a ocupar del predio.-----
2. En el sitio denunciado existe un inmueble de 2 niveles, en el que operaban diversos establecimientos, dentro de los cuales se encuentra el restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "BBQ", mismo que tiene como giro principal la venta de cerveza. -----
3. El responsable cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 45042-151BADA21D, expedido el 16 de agosto de 2021, en el que se convalida la zonificación referida, en el que únicamente se autoriza el comercio al por menor, entre otros el uso para rostería, el cual fue utilizado para tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio XOAVAP2021-12-1300337009, Clave del establecimiento XO2021-12-13BAVBA00337009, de fecha 13 de diciembre de 2021, para el giro de VENTA DE POLLOS AL CARBON, ROSTIZADOS, SNAKS, COMIDA PREPARADA, DULCES, REFRESCO, BEBIDAS, CERVEZA. -----
4. En materia de desarrollo urbano, el establecimiento denunciado se trata de un restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "BBQ", actividades que no están permitidas conforme a la zonificación aplicable, aunado a que el responsable no presentó Certificado de Uso del Suelo que acredite la actividad como permitida. -----
5. En materia de establecimiento mercantil, el giro que se ejerce en el predio denunciado es incompatible con el uso del suelo permitido, además de que se trata de un establecimiento de impacto vecinal que



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1288-SOT-285

no cuenta con el soporte documental idóneo para su operación, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como valorar las acciones legales que estime procedentes, con la finalidad de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio XOAVAP2021-12-1300337009, Clave del establecimiento XO2021-12-13BAVBA00337009, toda vez que el responsable está aprovechando el mismo para ejercer un giro distinto al que se autoriza, además de que su trámite se realizó con un certificado que especifica que la venta de bebidas alcohólicas no está permitida, dado que solo autoriza el comercio al por menor. -----

6. Durante las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones de ruido relacionado con el establecimiento denunciado, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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 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, así a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, para los fines 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.-----

IGP/JENN/BASC