

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 01 DIC 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 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-IO-77-SOT-71, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación) y establecimiento mercantil, por las actividades del restaurante en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 17, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón; el cual se radicó mediante Acuerdo de fecha dos de mayo de dos mil diecisiete.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

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 (zonificación) y establecimiento mercantil, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y la Ley de Establecimientos Mercantiles en la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura, 50% mínimo de área libre**, en la que el uso de suelo para **restaurantes con y sin venta de bebidas**



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

alcohólicas está prohibido, de conformidad con la Norma Complementaria Particular de Miguel Ángel de Quevedo entre Avenida Insurgentes y Avenida Universidad, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, fecha ocho de mayo de dos mil diecisiete, se observó un inmueble de 3 niveles, ocupado por un establecimiento mercantil en funcionamiento denominado "Ostionería Mazatlán", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, ver imagen 1. -----



Imagen 1. Fuente PAOT 08 de mayo de 2017

Por lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal y/o Poseedor del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietario de dicho inmueble, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, copias simples de la **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 006653, de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y uno** para el uso solicitado de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie 587.17 m², y el Formato EM-11 de la **Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal con número de folio AOPAP2017-04-2000206001, de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete**, para el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, registrado en el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 006653, de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y uno; **sin respuesta**. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

Adicionalmente, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al programa Google Earth, en el que se observan imágenes de **fechas enero 2017, octubre 2015, octubre 2014, enero 2011 y julio 2009**, en las que se aprecia el inmueble de tres niveles de altura objeto de denuncia, con características de casa habitación y **locales comerciales en planta baja cerrados**, tal como se muestra a continuación: -----



Enero 2017



Octubre 2015



Octubre 2014



Enero 2011



Julio 2009

Por lo anterior, se concluye que en el inmueble no opero establecimiento mercantil alguno con giro de restaurante de julio de 2009 a enero de 2017. Sin embargo, **el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas** denominado "Ostionería Mazatlán" y que ahora opera en el lugar, inicio actividades el **19 de abril de 2017, fecha en que el propietario registro su solicitud de permiso** en el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de la Secretaria de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, el predio de referencia **no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo ni Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, que le certifique el aprovechamiento del predio para el uso de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

Lo anterior, debido a que la "Constancia de Zonificación de Uso de Suelo" no es el documento idóneo para acreditar 1) el cumplimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y 2) Derechos Adquiridos; y por tanto, toda vez que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México, dispone



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entendiéndose por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 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, y 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. -----

Esta Subprocuraduría con la finalidad de acreditar que el predio no sufrió modificación respecto al uso de suelo, en el que siempre existió una casa habitación y no un establecimiento mercantil, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso entre las que se encuentran: -----

La Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México informó que de la búsqueda en el Padrón Fiscal del Impuesto Predial, cuenta con antecedente que en fecha dos de abril de dos mil dos, **el uso de la construcción en el inmueble investigado es habitacional y a partir del veintidós de agosto de dos mil tres cambió a uso comercial.** -----

La Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que del Sistema Comercial Centralizado, la toma de agua registrada **a partir del cinco de junio de dos mil doce, tiene un uso no doméstico con giro de restaurantes y fondas.** -----

En virtud de lo anterior, se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano, particularmente a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que en el predio investigado no ha existido un establecimiento mercantil, aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo ni Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el cual certifique el aprovechamiento legítimo y continuo del predio para el uso de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el establecimiento objeto de investigación, toda vez que el uso de suelo para restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas está prohibido, de conformidad con la Norma Complementaria Particular de Miguel Ángel de Quevedo entre Avenida Insurgentes y Avenida Universidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac; así también imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

2.- En materia de establecimiento mercantil

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 3 niveles, en el cual opera un establecimiento mercantil giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación "Ostionería Mazatlán". -----



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

Al respecto, el propietario de dicho inmueble presentó copia simple de la Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal con número de folio AOPAP2017-04-2000206001, **de fecha diecinueve de abril de dos mil diecisiete**, para el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----

Esta Subprocuraduría con la finalidad de constatar la autenticidad del documento referido, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con Aviso o Permisos ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y en caso contrario dar vista a la Dirección General Jurídica a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil; mediante oficios DAO/DGG/DGOB/CFT/UDEM/151/2017 y DAO/DGG/DGOB/CFT/UDEM/366/2017 de fechas veinticuatro de mayo y dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, informó que **no cuenta con Permiso de Impacto Vecinal en el predio investigado**.-----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta**.-----

En virtud de lo anterior, **el establecimiento mercantil investigado no cuenta con Permiso en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, por lo que contraviene el artículo 10 apartado A fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles, aunado a que **al no contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo ni Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, no es susceptible de obtener Permiso de impacto vecinal**, toda vez que el uso de suelo para restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Parcial antes referido.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

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 Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 17, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con la Norma Complementaria Particular de Miguel Ángel de Quevedo entre Avenida Insurgentes y Avenida Universidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura, 50% mínimo de área libre; donde el uso de suelo para restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas aparece PROHIBIDO.** -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 3 niveles, ocupado por un establecimiento mercantil en funcionamiento, con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Ostionería Mazatlán". ---
3. El propietario del inmueble pretende acreditar el uso del suelo para el funcionamiento del establecimiento de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, mediante **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 006653, de fecha 25 de febrero de 1991** superficie 587.17 m²; documento que de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, no es el idóneo, debido a que el establecimiento es de reciente apertura.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el establecimiento con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, ubicado en el predio investigado, así también imponer medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
5. El establecimiento mercantil de referencia incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez en él se ejerce una actividad mercantil que no es compatible con el uso de suelo permitido por el Programa de referencia, por lo que no es susceptible de obtener Permiso de impacto vecinal para el giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil; imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-77-SOT-71

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----




REMG/IGP/EBP



