



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 NOV 2023**-----

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-2022-2411-SOT-603 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de abril 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 (emisiones sonoras), por las actividades de restaurante-bar denominado "D. Port Alas", en el inmueble ubicado en Calle Cerro del Agua número 235, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo del 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado, 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. -----

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido) como es 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 para la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano las normas de ordenación.** -

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que, de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano.** -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone 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**, entiendo como tales, el documento público que tiene



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

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**. -----

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las **constancias**, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En materia de establecimiento mercantil, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

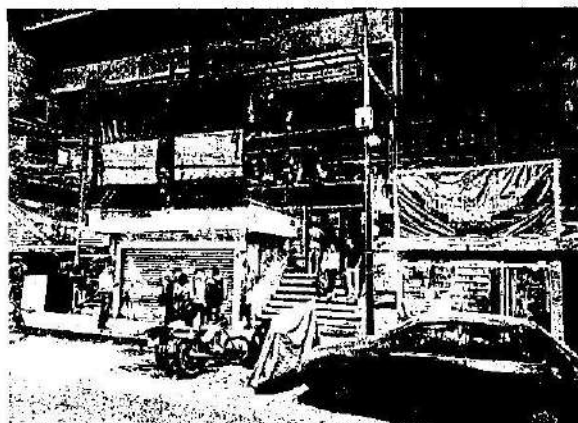
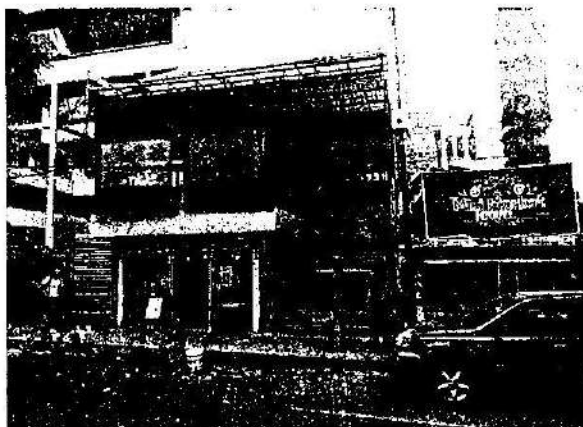
En este sentido, la fracción XIII del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Impacto Vecinal, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

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/seduvi/>, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Cerro del Agua número 235, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **CB/3/30** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervcerías y pulquerías no aparecen como permitidos**. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar que se observó una plaza comercial, donde se ubican varios locales comerciales, entre ellos el denominado "D.Port Alas" con una terraza al frente y techumbre metálica; cabe mencionar que en los primeros reconocimientos el establecimiento de interés se encontraba cerrado con cortina metálica y se percibían restos de sellos, posteriormente se constató el funcionamiento de dicho establecimiento, no obstante la entrada principal se encontraba cerrada por lo que su acceso era por unas escaleras ubicadas en el costado del inmueble, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603



Fuente: PAOT

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-9803-2022 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.-----

En relación con lo anterior, de forma voluntaria una persona quien se ostentó como poseedor de una parte del inmueble presentó un escrito ante esta Procuraduría, presentó copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-419/94, fecha de expedición 08 de septiembre de 1995, en el cual se convalidan los derechos adquiridos para el giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en el predio ubicado en Cerro del Agua S/N, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, con zonificación H-2HAB (HAB/DENSIDAD 200/HAB./ COMERCIO SERV. en una superficie a ocupar de 172 m².-----*
- *Solicitud de Permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal, folio COPAP2017-07-1300214959, Clave del establecimiento CO2017-07-13LPV00214959, para el giro de restaurante con venta de cerveza, vinos de mesa exclusivamente con los alimentos, en una superficie a ocupar de 140 m². -----*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

En relación con lo anterior, esta Entidad en tiempo y forma solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con alguna documental y/o licencia que ampare las actividades realizadas en el inmueble de mérito, en caso de no contar con lo solicitado, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), se encontró permiso de funcionamiento autorizado de impacto vecinal, Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2017-07-13LPV00214959, para el giro de RESTAURANTE denominado "DEPORTALAS".-----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación que le corresponde al predio de interés, de conformidad con la normatividad vigente y anterior, así como remitir copia simple de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo emitidos para el predio en mención y copia Certificada de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-419/94, con fecha de expedición 08 de septiembre de 1995, en el que se asiente la actividad y superficie de operación para el cual fue autorizado, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.----**

Ahora bien, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta a la página electrónica Google y la red social FACEBOOK, en las que se observó que las instalaciones y servicios que se ofrecen se tratan de un restaurante bar, en el que predomina la venta de bebidas alcohólicas, además de que ofrecen servicio de música en vivo, obteniendo las siguientes imágenes como a continuación se muestra: -----



Fuente: FACEBOOK Y Google



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por las actividades de restaurante-bar denominado "D. Port Alas", a efecto de que se cumpla con lo estipulado en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, con la finalidad de hacer cumplir el uso del suelo y giro permitido, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**-----

A su vez, en tiempo y forma, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que el uso de suelo para restaurante-bar no está permitido conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.-----

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación se constituyó en dos ocasiones en el inmueble de interés, en el cual realizaron inspecciones oculares, la primera con fecha 29 de septiembre de 2021, en donde se encontró cerrado y sin actividad alguna en su interior, la segunda con fecha 27 de octubre de 2021, donde se localizaron sellos de suspensión de actividades por la Secretaría de Salud.-----

En virtud de lo antes expuesto, personal adscrito a esta Procuraduría realizó nuevo reconocimiento de hechos donde se constató el establecimiento cerrado y con **sellos de clausura** impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México folio INVEACDMX/OV/DV/352/2020, de fecha 12 de julio de 2023.-----

En ese sentido, en materia de uso del suelo se tiene que al predio ubicado en Calle Cerro del Agua número 235, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **CB/3/30** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías no aparecen como permitidos en cualquier superficie a ocupar**, por lo que el uso de restaurante-bar que se ejerce en el establecimiento mercantil denominado "D.Port Alas", es incompatible con el uso de suelo permitido, y el responsable no presentó Certificado de Uso del Suelo idóneo y vigente que autorice el uso como permitido. -----

En materia de establecimiento mercantil, se cuenta con permiso de impacto vecinal con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2017-07-13LPV00214959, para el giro de **RESTAURANTE**; sin embargo, en el establecimiento denunciado predomina la venta de bebidas alcohólicas, siendo que en los hechos se trata de un restaurante bar, por lo que con dicho permiso se está realizando un aprovechamiento distinto al autorizado. -----

Es así que, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar visita de verificación e imponer la clausura del establecimiento hasta que se respete el uso del suelo permitido, así como iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el permiso de funcionamiento de establecimiento con Clave Única de Establecimiento Mercantil



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

CO2017-07-13LPV00214959, por haberse tramitado sin cumplir con los requisitos mínimos para su expedición, como lo es el certificado de uso del suelo vigente. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar copia certificada de la resolución administrativa que al efecto haya emitido con motivo de la visita de verificación iniciada en el inmueble objeto de investigación, a la cual recayó en la imposición de sellos de clausura bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DV/352/2020. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en su artículo 151 de la dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; asimismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en el establecimiento objeto de investigación, a efecto de realizar el estudio de emisiones sonoras desde el punto de referencia, del cual se determinó que el establecimiento **generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 72.38 dB (A)**, por lo que las emisiones generadas por la fuente emisora, **exceden los límites máximos permisibles de 62 dB (A) en el punto de referencia en un horario de 20:00 a 06:00 horas**, lo anterior con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**. -----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del establecimiento de interés, con el objeto de realizar un exhorto al responsable para que realizara las medidas de mitigación consistente en disminuir el nivel de emisiones sonoras que genera dicho establecimiento durante su operación, no obstante, durante la diligencia se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no fue posible realizar el exhorto. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Cerro del Agua número 235, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **CB/3/30** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde los usos del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías no aparecen como permitidos**.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

2. En el inmueble objeto de denuncia opera un restaurante-bar denominado "D. Port Alas", en el que predomina la venta de bebidas alcohólicas, además de que ofrecen servicio de música en vivo; no obstante en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el establecimiento contaba con sellos de clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DV/352/2020, de fecha 12 de julio de 2023.-----
3. En materia de **desarrollo urbano**, el uso de restaurante-bar que se ejerce en el sitio denunciado, es incompatible con el uso de suelo permitido y el responsable no cuenta con Certificado de Uso del Suelo idóneo y vigente que autorice dicho aprovechamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar copia certificada de la resolución administrativa que al efecto haya emitido con motivo del expediente administrativo INVEACDMX/OV/DV/352/2020, derivado del cual se impuso el estado de clausura, así como mantener dicho estado, tomando en consideración los argumentos vertidos en la presente resolución. -----
5. En materia de establecimiento mercantil, se tramita permiso de impacto vecinal con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2017-07-13LPV00214959, para el giro de **RESTAURANTE**; sin embargo se está aprovechando el giro de restaurante-bar. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar visita de verificación e imponer la clausura del establecimiento hasta que se respete el uso del suelo permitido, así como iniciar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el permiso de funcionamiento de establecimiento con Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2017-07-13LPV00214959, por haberse tramitado sin cumplir con los requisitos mínimos para su expedición, como lo es el certificado de uso del suelo vigente. -----
7. En materia ambiental, las emisiones generadas por la operación del establecimiento mercantil denominado "D. Port Alas", exceden los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, no obstante lo anterior, las mismas dejarán de presentarse una vez que se respete el uso de suelo permitido.-----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2411-SOT-603

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----

ISP/JDNN/EASC