



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 MAR 2020.

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4450-SOT-1646, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 5 de noviembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 85 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de establecimientos Mercantiles y la Ley de Desarrollo Urbano las anteriores para 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) y establecimientos mercantiles.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en donde **el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido.**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4450-SOT-1646

Ahora bien, los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, en el cual se encontró en funcionamiento un establecimiento con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, con razón social denominada "Ojo de Agua". -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad del establecimiento. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Entidad fecha 12 de diciembre de 2019, en el cual se adjuntaron 3 archivos formato .PDF, dentro de los cuales manifestó que "(...) el inmueble está en tratos de arrendamiento (...)", sin presentar documentación alguna que acredite la legalidad de su funcionamiento. -----

Es importante mencionar que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los Panes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/06016/2019 recibido en esta Procuraduría, el día 8 de enero de 2020, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78952-151COAR16, de fecha 22 de noviembre de 2016 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34819-151MAAD18D, de fecha 1 de octubre de 2018, los cuales certifican la zonificación **H/4/20/M** antes descrita, ninguno de ellos determina el aprovechamiento para el uso de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas. -----

Por otra parte, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/1508/2019 de fecha 10 de diciembre de 2019, informó que **no se localizó antecedente de Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento emitida por esa Alcaldía en el periodo del año 1990 a la fecha. No obstante lo anterior, que se localizó registro de aviso de establecimiento mercantil de bajo impacto folio CUAVAP 2019-05-1000 268517, para el giro de restaurante a nombre de la persona moral denominada "Goda Alimentos" S.A. de C.V. de fecha 9 de mayo de 2019.** -----

Por otro lado, la Dirección de Regulación de Padrón Catastral de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SAF/CDMX/SCPT/DRPC/3917/2019, recibido en esta Procuraduría el día 15 de enero de 2020, informó que **para el predio denunciado no se han realizado modificaciones históricas desde el 2do bimestre de 2018 y se tiene registrado para uso industrial.** -

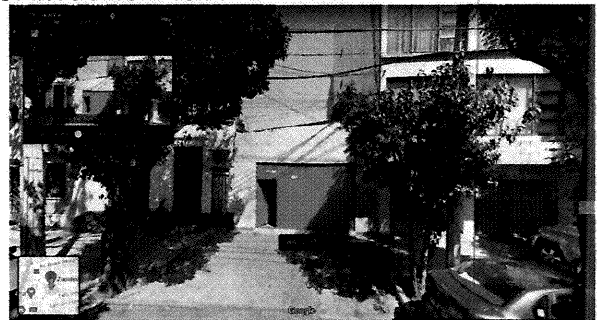
En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observa lo siguiente: -----

Imagen No. 1 – Inmueble objeto de investigación, se observa un inmueble de 1 nivel.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2008.

Imagen No. 2 – Inmueble objeto de investigación, sin modificaciones ni establecimiento.



Fuente: captura de Street View de marzo de 2011.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4450-SOT-1646

Imagen No. 3.- El inmueble se mantiene en las mismas condiciones.



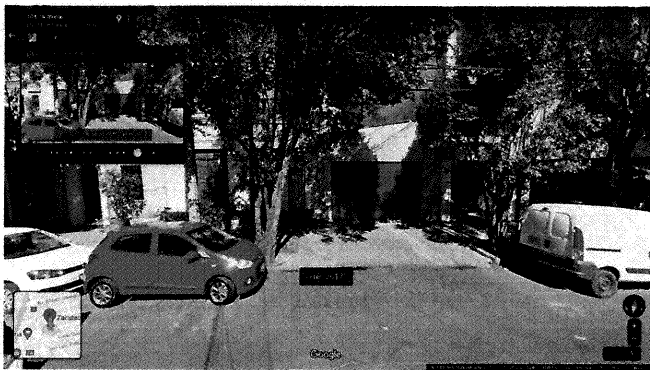
Fuente: captura de Street View de agosto de 2014.

Imagen No. 4.- No se observa establecimiento alguno en el inmueble.



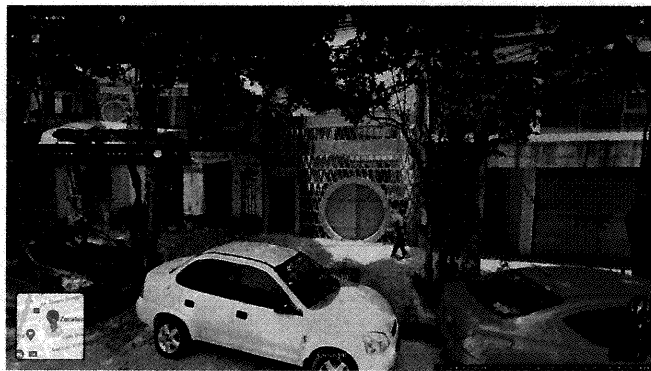
Fuente: captura de Street View de noviembre de 2016.

Imagen No. 5.- No se observa el funcionamiento de ningún establecimiento.



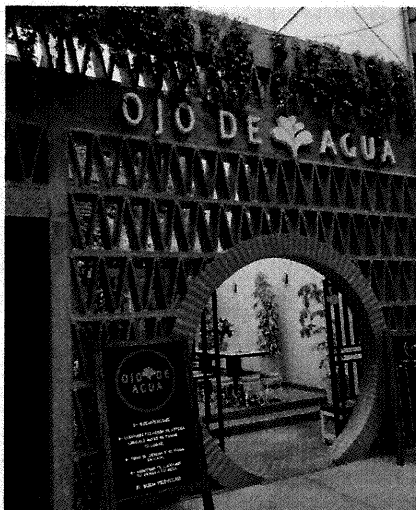
Fuente: captura de Street View de enero de 2017.

Imagen No. 6.- Se observa un inmueble de 2 niveles de reciente construcción sin ocupación por establecimiento alguno.



Fuente: captura de Street View de abril de 2019.

Imagen No. 7 y 8 - Inmueble objeto de investigación, en el cual se observa el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas denominado "OJO DE AGUA".



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 3 de diciembre de 2019.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4450-SOT-1646

En el análisis multitemporal se observó que **en el periodo que comprende del mes de septiembre de 2008 al mes de enero de 2017, no existía ningún establecimiento mercantil en funcionamiento, mientras que en abril de 2019 se observa un inmueble de dos niveles de reciente edificación y el 3 de diciembre de 2019 el funcionamiento del establecimiento denominado "OJO DE AGUA".** -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Adicionalmente, los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano la cual establece que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, **están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)**" y artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el cual refiere que permite al Titular **ejercer exclusivamente el giro compatible con el uso de suelo permitido**; las anteriores para la Ciudad de México. -----

Al respecto, de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que para el predio de mérito no existe Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo distinto al habitacional, por lo que no se acredita el uso de suelo para **restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, toda vez que se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, como es, el análisis multitemporal, se comprueba que **en el lugar no existía el establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas denominado "OJO DE AGUA" desde el año 2008 hasta 2019.** -----

En conclusión, **respecto al uso de suelo**, se tiene que en el predio de mérito **se encuentra en operación el establecimiento mercantil denominado "OJO DE AGUA" con el giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, uso de suelo que se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.** -----

Por cuanto hace a la **materia de establecimientos mercantiles**, los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), giro que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, por lo que **el establecimiento denominado "OJO DE AGUA"** que opera en el predio objeto de denuncia, **contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc**, toda vez que el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido en la zonificación de conformidad con dicho Programa, **por lo que dicho establecimiento no es regularizable.** -----

Por lo antes expuesto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGG/3540/2019 recibido en esta Procuraduría el día 8 de enero de 2020, remitió copia simple del Acta de visita de verificación de fecha 25 de noviembre de 2019, en materia de Establecimientos Mercantiles bajo el número de expediente



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4450-SOT-1646

AC/DGG/SVR/OVE/880/2019, en la cual se asentó "(...) no soy atendida por ninguna persona previo citatorio por instructivo, procedo a fijar en la puerta de acceso peatonal principal del establecimiento mercantil, original de orden de visita de verificación y carta de derechos y obligaciones, así como copia al carbón de la presente acta (...)". -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento AC/DGG/SVR/OVE/880/2019; así como instrumentar nueva visita de verificación en materia de uso de suelo al establecimiento mercantil denominado "OJO DE AGUA", imponer las medidas de seguridad sanciones conforme a derecho corresponda; así también instrumentar las acciones administrativas correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP 2019-05-1000 268517, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 Calle Zacatecas número 177, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), **en donde el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se un inmueble de 2 niveles, en el cual se encontró en funcionamiento un establecimiento con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, con razón social denominada "Ojo de Agua" con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas. -----
3. El establecimiento mercantil denominado "OJO DE AGUA" con el giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, uso de suelo que se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Asimismo, contraviene la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, toda vez que el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido en la zonificación de conformidad con dicho Programa, **por lo que dicho establecimiento no es regularizable.** -----

4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento AC/DGG/SVR/OVE/880/2019; así como instrumentar nueva visita de verificación en materia de uso



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4450-SOT-1646

de suelo al establecimiento mercantil denominado "OJO DE AGUA", imponer las medidas de seguridad sanciones conforme a derecho corresponda; así también instrumentar las acciones administrativas correspondientes para dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP 2019-05-1000 268517, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/JEGG