RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 ABR 2012 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos con fundamento en los artículos 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número Expediente: PAOT-2011-922-SOT-438, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Vista la denuncia presentada mediante correo electrónico ante esta Procuraduría, el día diez de mayo de dos mil once y ratificada por la misma vía el doce del mismo mes y año, a través del cual una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución la "(...) *EXPEDICION* (sic) *DE LICENCIA PARA CONSTRUCCION* (sic) *CASA HABITACIÓN CON LA INTENCION DE ABRIR LOCALES COMERCIALES SIN USO DE SUELO* (...)", en el predio ubicado en Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-2391-2011 de fecha veintitrés de mayo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-922-SOT-438; el Acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante cédula, el día seis de junio de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-2391-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada del seis de junio de dos mil once: ----------

Se aprecia "(...) *Un inmueble de dos niveles* (...) *con varios vehículos en su interior* (...) *se observa actividad de construcción a su* (sic) *interior* (...) *no se observa declaración de construcción* (...) *solo se ve una manta con la leyenda "Leduc GOURMET" próximamente, así mismo se anuncia la venta de alimentos y vinos* (...)". ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300-300-2501-2011 de fecha veinticinco de mayo de dos mil once, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio ubicado en la Calle Renato Leduc, Número 136, Colonia Toriello Guerra, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal, se hizo

de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, a efecto de que aportara a esta Subprocuraduría las pruebas que a su derecho correspondan, tales como el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Tlalpan, los planos arquitectónicos (plantas, cortes, y fachadas), y la memoria descriptiva del proyecto, así como también el Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, con motivo de la ejecución de obra en el predio de referencia. ----------

En relación a lo anterior, el día trece junio de dos mil once, fue recibido en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito a través del cual los (...) copropietarios del inmueble objeto de investigación, manifestaron que *"(...) EN EL INMUEBLE (...) NO SE HAN REALIZADO TRABAJOS QUE REQUIERAN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN YA QUE SE OBTUVO EN FECHA 29 DE JUNIO DEL 2010 EL AVISO DE REALIZACIÓN DE OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL , CON FECHA DE ACUSE DE LA DELEGACIÓN TLALPAN, REGISTRADO CON EL FOLIO 1051/2010 MISMO QUE SE OBTUVO PARA DAR AVISO DE LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN LIMPIEZA Y NIVELACION DE TERRENO, DEMOLICIÓN DE UN CUARTO PROVISIONAL EN 60 METROS CUADRADOS, ASI COMO EL RETIRO DE ESCOMBRO, CAMBIOS DE PISOS, SUSTITUCIÓN DE MUEBLES DE BAÑO, APLANADOS Y PINTURA, DE LO QUE SE DESPRENDE QUE NO SE REALIZARON NINGUN TIPO DE CONSTRUCCIÓN O REPARACIÓN MAYOR QUE IMPLICARA LA OBTENCIÓN DE UNA LICENCIA O MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (...)"*; y aportaron las siguientes documentales en copia simple: ----------

1. Testimonio de la escritura de contrato de compraventa del inmueble ubicado en Avenida Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, Delegación Tlalpan, pasado ante la fe del Notario Público Número 92 de Distrito Federal, respecto del cual se manifiesta en el inciso k) de la fracción I del capítulo intitulado ANTECEDENTES que el objeto del inmueble objeto de dicha operación tiene un destino habitacional. ----------

2. Aviso de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 1051/10 de fecha veintinueve de junio de dos mil diez, para el inmueble ubicado en Avenida Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, Delegación Tlalpan. ----------

3. Constancia de zonificación emitida por la Subdirección de Desarrollo Urbano del entonces Departamento del Distrito Federal, Delegación Tlalpan, con número de folio 604/95 respecto del inmueble ubicado en Avenida Renato Leduc Numero 136, Colonia Toriello Guerra, Delegación Tlalpan, la cual contiene en el apartado de OBSERVACIONES, que al momento de realizarse modificaciones o ampliaciones al giro previsto en la Constancia, esta quedara sin efecto. ----------

4. Constancia de zonificación emitida por la Subdirección de Desarrollo Urbano del entonces Departamento del Distrito Federal, Delegación Tlalpan, con número de folio 606/95 respecto del inmueble ubicado en Avenida Renato Leduc Numero 136, Colonia Toriello Guerra, Delegación

Tlalpan, en la cual dispone que al momento de realizarse modificaciones o ampliaciones al giro previsto en la Constancia, esta quedara sin efecto. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5083-2011 de fecha cinco de octubre de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, iniciara el Procedimiento Administrativo de Verificación correspondiente en materia de construcción. En dicho oficio se anexaron también fotografías consultadas en el software informático Google Earth del año dos mil nueve en donde se pudo constatar que anteriormente existían dos fachadas, que presumen la existencia de un inmueble habitacional en el predio denunciado. ----------

Al respecto, el día veintisiete de octubre de dos mil once se recibió en esta Unidad Administrativa, el oficio DJ/05847/2011 de fecha veinticinco de octubre de dos mil once, signado por el Director Jurídico de la Delegación Tlalpan, mediante el cual informó que: ----------

"(...) Se solicitó al Subdirector de Verificación y Reglamentos mediante oficio DJ/SVC/0467/2011, instruyera al personal especializado en Verificación Administrativa del Distrito Federal a fin de que realizara una visita en materia de establecimientos mercantiles y de construcción a dicho inmueble.

En respuesta, el Subdirector de Verificación y Reglamentos, giro el oficio DT/SVR/2297/2011, por el que señala lo siguiente:

*"Al respecto, hago de su conocimiento que al inmueble (...) se le realizó una visita de verificación en materia de Establecimiento Mercantil por encontrarse ahí un restaurante denominado **"LEDUC GOURMET"** con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011 de fecha **31 de agosto del presente**. Dicho expediente se turnó en original a la Subdirección de Calificación de Infracciones con el oficio **DT/SVR/1881/2011** de fecha **02 de septiembre del 2011** para su correspondiente calificación y sanción. El mismo **02 de septiembre** se ordenó imponer estado de **suspensión de actividades** mediante la colocación de los respectivos sellos, este expediente se turnó a la Subdirección de Calificación de Infracciones. Asimismo en lo relativo a la petición de realizar una visita de verificación en materia de construcción, le informó que el inmueble de mérito se le realizó una visita de verificación s con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011 de fecha 14 de Enero del 2011, durante la ejecución de la verificación se procedió a imponer el estado de **Clausura** mediante la colocación de los respectivos sellos. Remitiendo dicho expediente a la subdirección de Calificación de Infracciones con el oficio **DT/SVR/0075/2011** para los efectos conducentes."*

*Razón por la cual se remitieron copia simple de los procedimientos **TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011** mismos en las que consta que el día 03 de septiembre de 2011 (...) el verificador administrativo (...) en cumplimiento a la Orden de Suspensión de Actividades de Establecimiento Mercantil con número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011** (...) se constituyó en el establecimiento mercantil denominado (...) "LEDUC GOURMET" (...) en el desarrollo de la visita no fue atendido por persona alguna (...) dejando la orden de suspensión en el exterior del establecimiento así como el acta de suspensión..." (...) previo a la visita señalada, se había*

Ciudad de vanguardia

realizado una el día 31 de Agosto del año 2011 (...) y de la que se desprende que entendió la visita con (...) quien manifestó ser Encargado, en la que mostro los siguientes documentos: 1) Copia simple de constancia de zonificación folio 604195, para el inmueble en que se actúa, de fecha 15 de marzo de 1995, con uso actual de pastelería y cafetería, con una clasificación H1 con sellos de Subdirección de Desarrollo Urbano de Constancias de Uso del Suelo y Zonificación, Delegación Tlalpan, copia acuse de trámite, Funcionamiento Bajo Impacto; con folio de tramite: TLAVAP2011-15-0009606, Clave única de establecimiento: TL2011-06-ISAVBA-00009606, para el establecimiento con denominación GRUPO GALO GOURMET, S.A. DE C.V. (Razón Social) LEDUC GOURMET (denominación); Formato del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento. (...)

Estando hasta el momento pendiente la calificación del presente y por consiguiente la respectiva resolución administrativa.

Por lo que concierne al Expediente número TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011, me permito informarle lo siguiente:

Que en fecha 14 de enero del año 2011 (...) se constituyó (...) Personal especializado en Funciones de Verificación en cumplimiento a la Orden de Comisión TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011, de fecha 13 de enero de 2011 y la Orden de Visita de Verificación número TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011, (...) y se constituyó en el domicilio (...) procedió a realizar la descripción del inmueble visitado en el interior, ; observando una construcción de 500 metros cuadrados, constando en 3 niveles, un nivel en avance del 60% en el que se observa el levantamiento de muros de carga y material de construcción, observando que se trata de una demolición ya que se observa (sic) *construcciones de no reciente ejecución sobre los cuales se levanta la nueva construcción; el muro perimetral presenta trabajos de demolición sobre la cual se ubica tapiales de protección, observado* (sic) *al momento de la visita a 10 trabajadores aproximadamente, los cuales no presentan condiciones mínimas de seguridad para la realización de trabajos.*

En virtud de no ser atendido por persona alguna, el superior jerárquico le indica imponer el estado de clausura por oposición hasta en tanto la autoridad competente determine lo contrario., con número de folio consecutivo 53883 al 53887.

Asimismo me permito informarle que mediante Acta Circunstanciada der fecha 17 de enero del año 2011 (...) Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, se constituyó al domicilio (...) para dar cumplimiento al oficio de Comisión para Inspección Reposición de Sellos de clausura número DT/SVR//0078/2011 expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011, en la que se señala que la construcción materia de la inspección no cuenta con sello alguno, (...) por lo que se procedió a colocar los sellos de clausura como reposición de los números consecutivos: 53913 al 53922. (...)

Por lo que en fecha 31 de Enero del año 2011, se dictó Acuerdo que señala entre otros aspectos lo siguiente:

"Vistas las actuaciones del expediente (...) en el que consta que (...) se llevó a cabo Visita de Verificación en materia de Construcción (...) en la que se hizo saber al visitado mediante la entrega de Carta de Derechos y Obligaciones (...) por lo que (...) se ordena dictar la Resolución Administrativa que en derecho corresponda, para los efectos legales a que haya lugar."

Sin embargo, la misma está en revisión y pendiente de la correspondiente firma (...)." ----------

En fecha veinticinco de febrero de dos mil doce, se realizó una consulta vía electrónica al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se constató que la zonificación que le corresponde al predio ubicado en Renato Leduc 136, Colonia Toriellio Guerra, Delegación Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles, 40 por cierto de área libre, Densidad muy baja, una vivienda por cada 200 m^2), donde el uso del suelo para ABARROTES se encuentra PERMITIDO y los giros de PASTELERIA/CAFETERIA se encuentran PROHIBIDOS, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. ----------

Finalmente, en fecha veinticinco de febrero de dos mil doce, personal adscrito realizó una consulta al sistema de información "GOOGLE MAPS", en donde se constató que el inmueble ubicado en Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal, es utilizado para el giro de "Tienda Restaurante Gourmet", con la denominación comercial "Leduc Gourmet", con un horario de 08:00 a 20:00 horas, en el cual se ofrece la venta de pan artesanal, pizza, alta repostería, paninis, ensaladas, pastas, crepas, entre otros productos. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de construcción y uso de suelo derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal. ----------

Del Uso de Suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, dispone en su artículo primero que la citada Ley es de orden público e interés general y social, que tiene por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal. ----------

El artículo 3 fracción XXV de la Ley en comento, refiere que se entenderá como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Respecto a lo anterior, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que el Registro de Planes y Programas expedira los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. ----------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, México Distrito Federal, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, le corresponde la **zonificación H/3/40 MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y una vivienda cada 200 m^2 de terreno); donde el **uso del suelo** para **ABARROTES** se encuentra **PERMITIDO** y los giros de **PASTELERIA/CAFETERIA** se encuentran **PROHIBIDOS.** ----------

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que existen dos constancias de zonificación; una con folio 604/95 de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, signada por el entonces Subdirector de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en donde se hace constar que el uso de PASTELERIA Y CAFETERIA se encuentra condicionado; y otra constancia con folio 606/95 de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, signado por el funcionario antes mencionado, en donde se hace constar que el uso de ABARROTES se encuentra condicionado; tal condición se presenta en ambas documentales en la sección intitulada OBSERVACIONES, donde se dispone ambos documentos **quedaran sin efecto al realizar modificación o ampliación del giro al que hayan sido destinados**. ----------

Aunado a lo anterior, en fecha veinticinco de febrero de dos mil once, se consultó el sitio de internet "GOOGLE MAPS" de donde se constató la existencia de un establecimiento mercantil con denominación comercial "Leduc Gourmet", el cual maneja un giro comercial de **"Tienda Restaurante Gourmet", el** cual comercializa productos distintos a los que puede vender conforme a su giro. ----------

Por lo anterior, se infiere que existen contravenciones en esta materia, ya que la "Constancia de Zonificación" no es la documental idónea para acreditar el uso de suelo del giro que se menciona conforme a lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, ya que el documento base para acreditar el Uso del Suelo es el **"Certificado de Uso del Suelo"** en cualquiera de sus modalidades conforme a lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Además de lo anterior, se contravienen de la misma forma las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, en virtud de que el inmueble en cuestión se ocupa para un giro distinto al que disponen la Constancias de Zonificación una con folio 604/95 de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco en donde se hace constar que el uso de PASTELERIA Y CAFETERIA se encuentra condicionado; y la Constancia folio 606/95 de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, en donde se hace constar que el uso de ABARROTES se encuentra condicionado; por lo cual corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo el predio ubicado en Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan.

De la construcción. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de abril del dos mil siete, establece en su artículo 57 que todas las construcciones e

instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas, de lo contrario se considerará una infracción a la normatividad.----------

El artículo primero, primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, disponen que dicho Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; del Reglamento en cita, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, aunado a que debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 53 del citado ordenamiento. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 47 del Reglamento en comento dispone que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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. ----------

En el caso que nos ocupa, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que para el predio objeto de denuncia se tramitó ante la Delegación Tlalpan de esta ciudad, el "Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial" con folio 1051/10 de fecha veintinueve de junio de dos mil diez, en el que se describe que se llevaran a cabo la limpieza y nivelación del terreno, demolición de 60 m^2 de cuarto provisional, retiro de escombro, cambio de pisos, sustitución de muebles de baño, aplanados y pintura. ----------

En este mismo sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta el día cinco de octubre de dos mil once al sistema de información "Google Earth" en donde pudo observarse que anteriormente, el predio objeto de denuncia, se constituía por dos fachadas, una de ellas marcada con el número 136 y otra fachada sin número, constatando posteriormente que en el predio denunciado **se construyó un nuevo inmueble**, que fue observado en el reconocimiento de hechos realizado en fecha seis de junio de dos mil once. ----------

Al respecto, se hizo del conocimiento de los hechos a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, a fin de que se llevaran a cabo las acciones de verificación en materia de construcción, sin embargo actualmente se substancia dicho procedimiento en esa Dirección bajo el expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011 de fecha catorce de enero de dos mil once. ----------

En este orden de ideas, se concluye que existen contravenciones en materia de construcción, en virtud de que el **"Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial"** que se encuentra fundamentado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no constituye la autorización idónea para la ejecución de una obra; de lo anterior la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan tiene a su cargo el Procedimiento de Verificación en materia de construcción con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011 de fecha catorce de enero de dos mil once, respecto del cual se desprende que se realizó la colocaron sellos de clausura en fecha catorce de enero de dos mil once y posteriormente se realizó la del cual aún no se tiene Resolución Administrativa. ----------

Del Establecimiento Mercantil. El Artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal dispone que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos en que se proporcionen los siguientes servicios: ----------

"(...)
VIII. Venta de abarrotes y comestibles en general,
IX. De elaboración y venta de pan, (...)"----------

En este mismo sentido, la fracción II del artículo 19 en correlación con el artículo 21 de la Ley en comento dispone que se consideran giros de Impacto Vecinal los de Restaurante, teniendo estos como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas.

De las constancias que obran en el expediente, se identificó el oficio DJ/0587/2011 signado por el Director Jurídico de la Delegación Tlalpan, del cual se desprende que en fecha tres de septiembre de dos mil once, en cumplimiento de la Orden de Suspensión de Actividades de Establecimiento Mercantil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011, personal adscrito a esa Demarcación Política llevó a cabo la suspensión de actividades del establecimiento mercantil denominado RESTAURANTE "LEDUC GOURMET", sin que al momento del dictado del presente instrumento, se tenga conocimiento de la Resolución Administrativa de dicho Procedimiento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior, considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir que: -

1. **Uso del suelo:** Al inmueble ubicado en Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan 2003, le corresponde la zonificación H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy bajo, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), donde el uso del suelo para ABARROTES se encuentra PERMITIDO.----------

   El establecimiento mercantil con giro de tienda y restaurante denominado de "Leduc Gourmet", cuenta con dos Constancias de Zonificación, con números de folios 604/95 y 606/95 ambas de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, emitas por la entonces Subdirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en donde el uso del suelo para

PASTELERIA/CAFETERIA y ABARROTES aparecen CONDICIONADOS de acuerdo a la tabla de uso del suelo del *"Programa Parcial de Desarrollo Urbano"* vigente en ese momento. En ambas constancias se señala que quedaran sin efecto al realizar modificación o ampliación de giro. Existen contravenciones en dicha materia, toda vez que el establecimiento denunciado no cuenta con el Certificado de Uso del Suelo vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 92 La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realice el procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de uso del suelo.----------

2. **Construcción:** En el predio objeto de investigación se realizaron trabajos la demolición y construcción de obra nueva en dos niveles, al amparo del "Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial" folio 1051/10 de fecha 29 de julio de 2010; dicho Aviso no es el documento idóneo para dichos trabajos incumpliéndose el artículo 47 del Reglamento de Constricciones para el Distrito Federal, toda vez que el propietario del inmueble estaba obligado a tramitar el registro de Manifestación de Construcción correspondiente.----------

   La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentó procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011 de fecha catorce de enero de dos mil once, al cual recayó la clausura de la obra. ----

3. **Del Funcionamiento del Establecimiento Mercantil**: El establecimiento objeto de denuncia se encuentra prestando servicios diversos como: restaurante, tienda gourmet, panadería, enotecas (venta de vinos) y pizzería. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ejecutó el treinta y uno de agosto de dos mil once, visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011; el dos de septiembre de dos mil once se impuso esta de suspensión de actividades, refiriendo la autoridad que dicho procedimiento se encuentra subjudice; por lo que corresponde a Dicha Dirección General informar el resultado de dicho procedimiento, de ser el caso instrumente nueva visita de verificación por los incumplimientos vertidos en la presente Resolución. ----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- El inmueble ubicado Calle Renato Leduc número 136, Colonia Toriello Guerra, C.P. 14050, Delegación Tlalpan, incumple con la zonificación del uso del suelo del Programa Delegacional de

Desarrollo Urbano de Tlalpan vigente, así como también contraviene diversas disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a través de la Coordinación de Verificación Administrativa, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y los resultados obtenidos. ----------

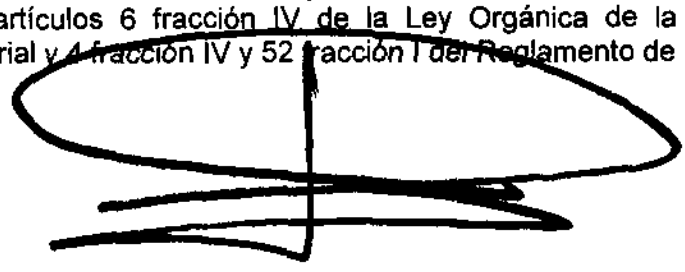
TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informar a esta Subprocuraduría el estado que guarda y los resultados de los procedimientos de visita de verificación en materia de construcción y establecimientos mercantiles, expedientes números TLP/DJ/SVR/VA-C/0025/2011 y TLP/DJ/SVR/VA-EM/1106/2011. ----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III primer párrafo de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan y a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y resolvió el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal con fundamento en los artículos 6 fracción IV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 4 fracción IV y 52 fracción I del Reglamento de la Ley en cita. ----------



C. c. p.- Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.-

REMG/ICP/HEVM