Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la cultura de la legalidad"

Expediente: PAOT-2010-2402-SOT-1189
y acumulado PAOT-2011-1383-SOT-627

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 de mayo de 2012. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 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 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 PAOT-2010-2402-SOT-1189 y acumulado PAOT-2011-1383-SOT-627, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ------

ANTECEDENTES

Expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189

Con fecha 27 de noviembre de 2010, una persona que en apego al artículo 38 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denuncia "*Que en el domicilio ubicado en calle Arturo Ibáñez No. 1* (sic), *esquina con la calle de Higuera* [Colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán], *se encontraba una escuela, misma que recientemente se cambio* (sic) *de domicilio, vendiéndose el predio señalado, los actuales propietarios o poseedores, realizaron al interior del mismo y en su exterior diversas modificaciones al inmueble, para poder anunciar la venta o renta de despachos, actualmente en frente del predio, se está anunciado* (sic), *la instalación de una cafetería con música denominada "NICANOR", la cual abrirá próximamente* [...] *carece de lugares de estacionamiento* [...] *y que se encuentra protegida por un Programa parcial de desarrollo urbano, y se encuentra dentro de la zona de monumentos históricos* [...]". ----------

Expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627

Con fecha 21 de julio de 2011, una persona que en apego al artículo 38 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denuncia "*Que en el establecimiento con razón social "*El café de Nicanor*", ubicado en Calle Arturo Ibáñez Número 2, Colonia La Concepción o La Conchita, Delegación Coyoacán, C.P. 04000, entre La Higuera y San Francisco Figuraco* (sic), *se lleva a cabo la venta de bebidas alcohólicas (incluso sobre la vía pública), lo cual propicia pleitos, discusiones y escándalos de los concurrentes hasta altas horas de la madrugada, lo anterior sin contar presuntamente con los permisos y autorizaciones expedidas por autoridad competente, violentando así la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. Aunado a lo anterior, cabe*

hacer mención que en este establecimiento se utilizan aparatos de sonido con música a altos decibeles de miércoles a domingo en horarios de 22:00 a 03:00 horas del día siguiente, no obstante de que el uso de suelo de la zona es habitacional [...] *no cuenta con área de estacionamiento* [...]". —

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo número PAOT-05-300/300-5684-2010 de fecha 10 de diciembre de 2010, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo, construcciones, cajones de estacionamiento y conservación patrimonial, con motivo de la obra que se realiza en el predio ubicado calle Arturo Ibáñez número 1 (sic), esquina con la calle de Higuera, Colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán; radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189. El Acuerdo de referencia se notificó a la persona denunciante el día 15 de febrero de 2011, mediante correo electrónico y de manera personal el 23 de febrero de 2011, como consta en la cédula de notificación respectiva. ----------

Expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 4 de agosto de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en las materias de uso de suelo, legal funcionamiento, cajones de estacionamiento y ruido, por el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, Colonia Barrio La Concepción Delegación Coyoacán; radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627. El acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 11 de agosto de 2011, mediante correo electrónico. ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2011, se ordenó la acumulación del expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627 al expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189, por tratarse de denuncias que tuvieron su origen en los mismos hechos, y por ser éste último, el primero que se inició. El Acuerdo de Acumulación referido se notificó a la persona denunciante el día 4 de noviembre de 2011, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo número PAOT-05-300/300-5684-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar lo siguiente: -

Acta circunstanciada de fecha 27 de enero de 2011: [...] *se observa un inmueble de aproximadamente diecisiete metros de frente sin poder observar el largo, constituido por dos niveles de altura, (...) observo un conjunto de oficinas desocupadas en la planta baja y primer nivel, las cuales de acuerdo a las*

acuerdo a las características que poseen son de reciente construcción; adicionalmente se observan restos de aluminio, pintura y enseres relacionados con actividades de acabados, es decir dicha obra se encuentra en un 90% de avance. Por otra parte, en la planta baja con acceso a la calle Arturo Ibáñez, se observa un establecimiento mercantil denominado "El café de Nicanor CAFETERÍA Y MUSICA" el cual funciona en una superficie de aproximadamente 40 m², no tiene cajones de estacionamiento o señalamiento alguno de la ubicación de los mismos, pero en este momento no se constata la reproducción de música. Cabe señalar que no se observa letrero de obra, no obstante en la fachada de dicho inmueble se mantiene una lona que anuncia la RENTA DE OFICINAS. ----------

En fecha 4 de agosto de 2011 esta subprocuraduría emitió Acuerdo a través del cual se habilitó el periodo comprendido entre las 18:00 y las 24:00 horas del día 5 de agosto de 2011, para el efecto de que personal adscrito a esta unidad administrativa realizara la diligencia de reconocimiento de hechos correspondiente en el establecimiento motivo de denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar lo siguiente. ----------

Acta circunstanciada de fecha 5 de agosto de 2011: [...] *se observa un inmueble consistente en planta baja y un primer nivel (...) en la planta baja opera un establecimiento denominado "el* (sic) *Café de Nicanor", mismo que opera como Restaurante-Cafetería, con venta de bebidas alcohólicas, vinos de mesa y cerveza, cuenta con 10 mesas aproximadamente para la prestación del servicio, al momento de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, fuimos atendidos por el* [...] *empleado del establecimiento, quien nos permite el acceso al mismo, observando al interior visible la licencia de funcionamiento 0002206, dos extintores* [...], *al momento de realizar el presente reconocimiento no hay clientela al interior del establecimiento y por lo tanto no se percibe música* (sic) *ni ruido generado por el establecimiento* [...]. *El frente del inmueble es de aprox* (sic) *10 metros lineales, cuenta con entrada de acceso al inmueble y dos cortinas metálicas que se abren para accesar* (sic) *al establecimiento. No cuenta con cajones de estacionamiento, No* (sic) *cuenta con enseres en la vía* (sic) *pública* (sic), *en el frente del establecimiento se observan 2 macetas y 2 maceteros de hierro forjado con los que se invade el arroyo vehicular, los cuales impiden el estacionamiento, en el momento de realizar la diligencia nos comunicaron con la* [...] *encargada del establecimiento, y que a ella se le puede dirigir el oficio al denunciado* [...]. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-555-2010 de fecha 10 de diciembre de 2010, dirigido por esta Subprocuraduría al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 1 (sic), colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, se hicieron de su conocimiento los hechos objeto de la denuncia presentada ante esta Institución, con la finalidad de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para considerarlos en la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. El oficio de referencia fue notificado al interesado el 27 de enero de 2011, como consta en la cédula de notificación respectiva. Lo anterior, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se haya recibido promoción alguna al respecto, por parte del interesado. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-669-2011 de fecha 11 de febrero de 2011, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informara si en los

archivos de esa unidad administrativa obran antecedentes de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, relacionados con el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán; en su caso, enviara copia del Certificado de Uso de Suelo presentado para el trámite de la obra, la memoria descriptiva, así como de la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno otorgado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

En respuesta, el 4 de abril de 2011 se recibió el oficio número DGODSU/2877/2011 de fecha 30 de marzo de 2011, mediante el cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, remitió copia simple de documentación consistente, entre otros, del oficio número D-96/DSPM/204/10 de fecha 16 de febrero de 2010, por el cual la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emite dictamen en materia estrictamente de conservación patrimonial; Autorización número 086/10 de fecha 23 de febrero de 2010, por el cual la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, autoriza el proyecto para llevar a cabo trabajos menores de mantenimiento; Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio número INBA-00-004 de fecha 12 de febrero de 2010; Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio número 624 de fecha 1 de marzo de 2010 y reporte de visita ocular de fecha 4 de marzo de 2010. Asimismo, informó lo siguiente: ----------

> [...] *en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Dirección General a mi cargo* [...] *únicamente se encontró el ingreso de un Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial (Artículo 62) ingresado ante la Ventanilla Única Delegación* (sic) *con folio OB/624/10 de fecha 1º de marzo de 2010, para el inmueble ubicado en Arturo Ibáñez No. 2, Colonia Villa Coyoacán, en el que describe los trabajos a realizar: pintura interior y exterior, reparación e instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica, limpieza, pintura, reparación de puertas, pisos y ventanas, colocación de subdivisiones con tabla roca, en los locales de planta baja y primer nivel y 2º nivel, tiempo de la obra de 6 meses.* ----------
> [...] ----------
> *Con fecha 4 de marzo del 2010, se realizó una visita ocular desde la vía pública, en el que se observo* (sic) *que realizaban trabajos pintura* (sic), *así como un letrero en el que se encontraba en venta.* --------
> *Por lo anteriormente expuesto se solicito* (sic) *mediante oficio No. DGOSDU/2861/11, de fecha 30 de marzo de 2011, al* [...] *Presidente del Instituto de Verificación Administrativo* (sic) *del Gobierno del Distrito Federal, la Verificación Administrativa en materia de Uso de Suelo del predio en comento.* ------

Asimismo, el 8 de junio de 2011 se recibió el oficio número DGOSDU/4631/2011 de fecha 25 de mayo de 2011, por medio del cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó lo que sigue: ----------

> [...] *mediante oficio INVEADF/DVMAC/1431/2011, suscrito por la Directora de Verificación de las Materias Del* (sic) *Ámbito Central* [...] *informó a esta Dirección General* [...] *que con fecha siete de abril*

del presente año, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, en el Procedimiento de Verificación correspondiente al expediente INVEADF/OV/DUYUS/839/20911 [...]. ---

A través del oficio número PAOT-05-300/300-670-2011 de fecha 11 de febrero de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara si en los archivos de esa unidad administrativa obran antecedentes de Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento expedidas para los establecimientos mercantiles con giro de oficinas y/o despachos, cafetería con música denominada "Nicanor", en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán; indicando la superficie que ocupan dichos establecimientos; de ser el caso, se remitiera copia del Certificado de Uso de Suelo que se haya presentado para realizar los trámites respectivos. En caso que no se contara con la documentación referida, se solicitó llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes, en virtud del presunto incumplimiento en materia de construcciones y funcionamiento de establecimientos mercantiles en el predio de referencia. ----------

En respuesta, el 13 de abril de 2011 se recibió el oficio número DGJG/983/2011 de fecha 31 de abril de 2011, por medio del cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que en los archivos de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos se encontraron antecedentes para el predio ubicado en Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán consistentes en los siguientes: ----------

- Aviso de Declaración de Apertura con folio número EM/578/2010, con sello de Ventanilla Única de fecha 9 de septiembre de 2010, para el establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de 50 m²; en la cual se indica que el establecimiento no requiere cajones de estacionamiento; que se presentó como documento para acreditar el uso de suelo la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, expedida el 25 de febrero de 1992. ----------
- Aviso de Declaración de Apertura con folio número 787, con sello de Ventanilla Única de fecha 15 de diciembre de 2010, para un establecimiento con giro de consultorio médico, en una superficie de 10.5 m²; con el cual se presentó como documento para acreditar el uso de suelo la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, expedida el 25 de febrero de 1992. ----------
- Aviso de Declaración de Apertura con folio número EM/43/11, con sello de Ventanilla Única de fecha 24 de enero de 2011, para un establecimiento con giro de consultorio médico, en una superficie de 10.5 m²; con el cual se presentó como documento para acreditar el uso de suelo la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, expedida el 25 de febrero de 1992. ----------

Asimismo, el 25 de julio de 2011 se recibió el oficio número DGJG/SVR/831/11 de fecha 6 de julio de 2011, por el cual el Subdirector de Verificación y Reglamentación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que "*SE REALIZÓ VISITA DE VERIFICACIÓN EL DIA 01-JUNIO-2011 CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE DGJG/SVR/118/11-EM*", al establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", ubicado en calle Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán. ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-863-2011 de fecha 21 de febrero de 2011, se solicitó al Coordinador Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informara si la edificación ubicada en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto; si en los archivos de esa Coordinación existen antecedentes de solicitud y/o autorización para trabajos de remodelación, construcción y/o intervención en el inmueble; si se ha realizado visita de inspección en el inmueble a efecto de corroborar el cumplimiento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos; y, en caso contrario, se solicitó se instrumentaran las acciones de inspección con motivo de la ejecución de obras de construcción en el predio de referencia. ----------

En respuesta, el 18 de abril de 2011 se recibió el oficio número 401-22-D-574 de fecha 13 de abril de 2011, por medio del cual la Directora de Licencias, Inspecciones y Registros adscrita a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó: ----------

> *Con fundamento en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, se asignó personal técnico especializado adscrito a esta Dirección, para que se realizara una visita de verificación en el inmueble de referencia y se constatara las características y especificaciones de la obra denunciada.* ----------
> *Con fecha 11 de abril del año en curso, dicho personal se constituyó en el domicilio referido procediendo en el acto a levantar el acta de verificación correspondiente, en el cual se constató que el inmueble de referencia no es Monumento Histórico, ni colinda con Monumento Histórico, sin embargo, se localiza dentro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, decretada y publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de diciembre de 1990, por lo que se encuentra sujeto a la jurisdicción y competencia de este Instituto.* ----------
> *[...] en los archivos de esta Coordinación existe constancia de la Autorización Número 086/10 de fecha 23 de febrero del año en curso* (sic), *otorgada para trabajos menores, dicha autorización se encuentra vigente.* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-864-2011 de fecha 21 de febrero de 2011, se solicitó al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informara si la edificación ubicada en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto; si en los archivos de esa Dirección existen antecedentes de solicitud y/o autorización para trabajos de remodelación, construcción y/o intervención en el inmueble; si se ha realizado visita de inspección en el inmueble a efecto de corroborar el cumplimiento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos; en caso contrario, se solicitó se instrumentaran las acciones de inspección con motivo de la ejecución de obras de construcción en el predio de referencia. ----------

En respuesta, el 25 de abril de 2011 se recibió el oficio número 0731-C/0261 de fecha 5 de abril de 2011, por el cual el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que "[...] *por las características arquitectónicas que presenta* [el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán], ***no se encuentra incluida en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico***". Asimismo, comunicó que "[...] *se encontró ingresado el* ***TRAMITE: INBA-00-004, SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO ARTÍSTICO*** [...]". ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-873-2011 de fecha 22 de febrero de 2011, se solicitó a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si en esa Dirección existen antecedentes de aviso para realizar actividades de remodelación, construcción y/o intervención en el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán. ----------

En respuesta, el 23 de marzo de 2011 se recibió el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0543/11 de fecha 22 de marzo de 2011, a través del cual la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, se localiza en Zona Patrimonial e Histórica de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de desarrollo Urbano para Coyoacán, así como lo que a continuación se transcribe: ----------

> [...] *sujeto a la aplicación de la Norma número 4 en área de actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así como a la autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia por ubicarse en Zona Histórica; colindante con el número 8 de la misma calle, catalogado en consideración de su valor histórico por el referido Instituto Federal.* ----------
> *Mediante* ***Oficio No. D-96-DSPM/0204/10*** *con fecha 16 de febrero de 2010, esta Dirección emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para las obras de remodelación en interiores y exteriores consistentes en: sustitución de aplanados, pisos, muebles sanitarios y cancelería, reparación de instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, aplicación de pintura en general; en azotea arreglo de pendientes, rellenos, chaflanes e impermeabilización* [...]. ------

En fecha 23 de febrero de 2011 se recibió un escrito de la misma fecha, por medio del cual la persona denunciante del expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189, presenta dos impresiones fotográficas a color del inmueble objeto de denuncia, solicitando que las impresiones fueran agregadas al expediente en que se actúa. ----------

A través de la consulta del día 9 de marzo de 2011, mediante el sistema de consulta electrónica se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara la zonificación correspondiente para el predio ubicado en calle

Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, y si el uso para cafetería o despachos se encuentra permitido; asimismo, se solicitó se informara si se ha emitido o se tiene en los archivos de esa Secretaría algún certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades. ----------

En respuesta, el día 20 de mayo de 2011 por el mismo medio la Dirección General de Administración Urbana informó que "[...] *en la base de datos electrónica así como en los archivos físicos que obran en la Unidad de Archivo de Concentración dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración de esta Secretaría de 1992 a la fecha se localizó* [...]" el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 78117-181CEMA09 año 2009, de fecha de expedición 21 de diciembre de 2009; así también se comunicó que no se localizó ningún registro de Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el predio en cuestión. ----------

Asimismo, el 7 de junio de 2011, a través del sistema de consulta electrónica, la Dirección General de Administración Urbana informó: ----------

> *En lo concerniente a la zonificación correspondiente de dicho predio, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, quedando como parte inseparable del* [...] *Programa Delegacional de Coyoacán* [...] *publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010* [...] *determina que al predio o inmueble de referencia le aplica dos zonificaciones: la primera; Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m2. La segunda; Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m2.* ----------
> *De acuerdo a su solicitud sobre si el uso para un establecimiento mercantil con giro de "cafetería y/o despachos", se encuentra permitido, le informo que en base a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán vigente, indica que el uso se encuentra prohibido.* ----------

En fecha 19 de agosto de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, http://ciudadmx.df.gob.mx/, de la información relativa a la normatividad de uso de suelo vigente correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciados y se agregó la impresión de la consulta al expediente en que se actúa. ----------

Por medio de la consulta del día 22 de agosto de 2011, mediante el sistema de consulta electrónica se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara la zonificación correspondiente para el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, así como si se ha emitido algún certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades. ----------

En respuesta, por el mismo medio, el día 29 de agosto de 2011 la Dirección General de Administración Urbana, informó que las zonificaciones correspondientes al predio objeto de denuncia

de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010, son Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m²; y Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m². Asimismo, comunicó que para el predio de mérito se localizó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 78117-181CEMA09 año 2009, de fecha de expedición 21 de diciembre de 2009; y, que los usos de suelo permitidos de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, son habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, parques y jardines. ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-4771-2011 de fecha 8 de septiembre de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara si se ha emitido la Licencia de Funcionamiento número 00002206 u otra para el establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán; en caso contrario, se realizara una visita de verificación en el inmueble de referencia para corroborar el cumplimiento de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, por lo que hace a su funcionamiento y al cumplimiento con los cajones de estacionamiento. ----------

En respuesta, el 28 de septiembre de 2011 se recibió el oficio número DGJG/3290/2011 de fecha 13 de septiembre de 2011, por el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán informó: ----------

> [...] *que con fecha 04 de junio de 2011, se practicó visita de verificación al establecimiento mercantil denominado* ***"CAFÉ DE NICANOR"****, ubicado en* ***Calle Arturo Ibáñez número 2, Colonia La Concepción, Delegación Coyoacán****, identificado bajo el número de expediente DGJG/SVR/118/11-EM.* ----------
>
> *En tal virtud y con la finalidad de integrar debidamente el expediente de referencia, mediante oficio número* ***DGJG/DG/SGyGM/GMyEP/0444/2011****, de fecha 20 de junio de 2011, la Unidad de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos informó a la Unidad de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles, que dentro de los archivos de esa Unidad Departamental se localizó: "Permiso de Impacto Vecinal con clave única de establecimiento mercantil* ***CO2011-04-29DPV-00004738****, para el establecimiento mercantil denominado* ***"EL CAFÉ DE NOCANOR"****, con giro de Restaurante* [...] *ubicado en* ***Arturo Ibáñez, número 2, Colonia Villa Coyoacán, C.P. 04000, expedido con fecha 18 de mayo de 2011.***" (Sic) ----------
>
> *En consecuencia y previa substanciación del procedimiento, con fecha 22 de julio de 2011, se emitió resolución administrativa por medio de la cual, se decretó la nulidad del procedimiento administrativo en comento, toda vez que la visita de verificación administrativa que nos ocupa no fue ejecutada en sus términos por llevarse a cabo en el domicilio marcado con el número 2 de la Calle Arturo Ibáñez,* ***Colonia La Concepción****, Delegación Coyoacán, diverso al señalado en el Permiso del establecimiento*

mercantil de referencia, así como del Plano de División de Colonias de la Delegación Coyoacán, es decir, al ***número 2 de la Calle Arturo Ibáñez, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán*** [...]. --

Asimismo, el 30 de septiembre de 2011 se recibió el oficio número DGJG/DG/2525/2011 de fecha 19 de septiembre de 2011, por medio del cual el Director de Gobierno, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que en la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos se localizó "[...] *el Permiso de Impacto Vecinal número 00002206, de fecha 18 de mayo de 2011, expedido* [...] *para el establecimiento mercantil denominado "EL CAFÉ DE NICANOR" ubicado en Arturo Ibáñez número 2, colonia Coyoacán, C.P. 04000* [...]" del cual se remitió copia simple. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4849-2011 de fecha 15 de septiembre de 2011, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se instrumentaran las acciones de verificación en materia de uso de suelo al inmueble objeto de denuncia, en virtud de que durante la diligencia de reconocimiento de hechos practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría el 5 de agosto de 2011, se observó que en el predio de mérito funciona un establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", en el cual se venden bebidas alcohólicas, vinos de mesa y cerveza, y que el mismo no cuenta con cajones de estacionamiento. ----------

En respuesta, el 3 de noviembre de 2011 se recibió el oficio número INVEADF/DVMAC/5486/2011 de fecha 24 de octubre de 2011, a través del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que "[...] *con fecha doce de abril del año en curso, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto procedió a ejecutar la orden de visita* ***INVEADF/OV/DUYUS/839/2011*** *correspondiente al establecimiento ubicado en Arturo Ibáñez, número 2, colonia Villa Coyoacán* [...]"; y, que las constancias derivadas de la diligencia referida fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su calificación. ----------

A través de la consulta del día 20 de octubre de 2011, mediante el sistema de consulta electrónica se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si en esa unidad administrativa se cuenta con antecedentes de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1992, para el predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

En respuesta, por el mismo medio, el día 10 de noviembre de 2011, la Dirección General de Administración Urbana informó. ----------

[...] *con fecha 10 de Noviembre del presente año, se recibió el expediente relativo a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio 038180, expedido el 25 de febrero de 1991, para el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez No. 2, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, donde*

se acreditó el uso del suelo para oficinas, restaurante, local comercial y educación superior, en una superficie a ocupar de 720 m2, del cual se le envía copia en formato digital [...]. ----------

Con fecha 7 de mayo de 2012, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, llevó a cabo una consulta en el programa "*Google Earth*", de la cual se obtuvieron 2 imágenes de "vista a nivel de calle" del año 2009, correspondientes al predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán; mismas que fueron agregadas al expediente en que se actúa. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-133-2011 de fecha 11 de febrero de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189, sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio de referencia se notificó a la persona denunciante el 4 de abril de 2011, mediante correo electrónico. ----------

Mediante el oficio sin número de fecha 14 de septiembre de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627, sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio de referencia se notificó a la persona denunciante el 20 de septiembre de 2011, mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación, de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de las denuncias consisten en presuntas irregularidades en las materias de uso de suelo, construcciones, cajones de estacionamiento, conservación patrimonial, legal funcionamiento y ruido, con motivo de obras de construcción y el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", en el predio ubicado calle Arturo Ibáñez número 2, colonia La Concepción, Delegación Coyoacán. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Ubicación del predio relacionado con los hechos denunciados

La persona denunciante en el expediente número PAOT-2010-2402-SOT-1189 señaló que los hechos objeto de denuncia tienen lugar en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 1, Colonia La

Concepción, Delegación Coyoacán; asimismo, la persona denunciante en el expediente número PAOT-2011-1383-SOT-627 señaló como domicilio de los hechos denunciados el ubicado en Arturo Ibáñez número 2, Colonia La Concepción, Delegación Coyoacán. Al respecto, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; como de los datos contenidos en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, y de la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, se desprende que el predio en que tienen lugar los hechos denunciados por ambas personas, es el ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

En materia de uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente señala en su artículo 3º las definiciones de conceptos básicos relacionados con el desarrollo urbano y el uso de suelo; de tal forma, la fracción XXV del artículo de referencia señala que los programas delegacionales de desarrollo urbano establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las correspondientes Delegaciones del Distrito Federal. Por su parte, el artículo 33 de esta Ley determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. Asimismo, los artículos 34 y 35 del ordenamiento en cita indican que los programas y sus modificaciones deben ser formulados por el Jefe de Gobierno y aprobados por la Asamblea Legislativa de acuerdo con los procedimientos y requisitos en la Ley de referencia, de acuerdo con los resultados que muestre el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, con el fin de determinar si los factores que determinaron la aprobación de los programas persisten o si las variaciones observadas precisan su modificación, o bien, la formulación nuevos. ----------

Asimismo, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita, establece que los programas contendrán el ordenamiento del territorio correspondiente, en el que se incluirá la clasificación del suelo urbano; el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que los programas delegacionales y parciales determinan la zonificación y las normas de ordenación generales y particulares dentro del ámbito territorial correspondiente. Por su parte, la fracción I del artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano citada, establece que para la zonificación del territorio se consideran en el suelo urbano las zonas y usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacios abiertos, áreas verdes y los que se determinen en el reglamento respectivo. Mientras que los cuatro últimos párrafos del artículo en cita determinan que las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el reglamento y programas correspondientes; las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los mismos programas; la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas

zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y, por último, los usos del suelo se clasificarán en el reglamento y se reproducirán a detalle en los programas. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de referencia, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. En tal sentido, en su artículo 92, esa Ley establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los certificados único de zonificación de uso de suelo y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, instrumentos en los cuales quedará consignado el uso de suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Sobre el particular, de las actas circunstanciadas de reconocimiento de hechos levantadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría los días 27 de enero y 5 de agosto, ambas de 2011, se desprende que en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, existe un inmueble de dos niveles, en el que se observó un conjunto de oficinas desocupadas en la planta baja y el primer nivel, que parecían ser de reciente construcción, así como un establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", con giro de restaurante y cafetería con venta de bebidas alcohólicas; asimismo, de acuerdo con los Avisos de Declaración de Apertura remitidos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno, en el predio también funcionan dos consultorios médicos. ----------

En este sentido, entre las documentales que obran en el expediente en que se actúa se encuentra la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, remitida tanto por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal como por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán; de acuerdo con la cual, se acreditó el uso del suelo para oficinas, restaurante, local comercial y educación superior, en una superficie a ocupar de 720 m². Asimismo, se encuentra el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 78117-181CEMA09 año 2009 expedido el 21 de diciembre de 2009, remitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según el cual, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010, en el predio aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m²; y Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m². –

Por otra parte, la propia Dirección General de Administración Urbana informó que en los archivos de esa Dependencia no se localizó ningún registro de Certificado de Uso de Suelo por Derechos

Adquiridos para el predio relacionado con los hechos denunciados; así como, que los usos de suelo permitidos de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, son habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, parques y jardines. ----------

Al respecto, en el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, se determina que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esa Ley, respetarán 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, en los supuestos que se establezcan en el reglamento; asimismo, se dispone en el propio artículo que los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. ----------

En este contexto, si bien es cierto que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991 sirve como antecedente y permite presumir la existencia de elementos para acreditar el uso de suelo por derechos adquiridos para oficinas, restaurante, local comercial y educación superior, en una superficie a ocupar de 720 m², también es cierto que la Solicitud referida no es el documento idóneo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, para acreditar el uso de suelo que se le da al lugar objeto de la denuncia, toda vez que los responsables del predio de referencia deben contar con un Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos o bien, tramitarlo de conformidad con el artículo 126 fracción III; para lo cual, el responsable del establecimiento objeto de la presente Resolución debe presentar la solicitud respectiva ante la Ventanilla Única del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentando también la documentación oficial en que se haga constar el origen legítimo de su derecho y el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo que se pretende acreditar. ----------

Aunado a lo anterior, una de las personas denunciantes manifestó que en el inmueble objeto de denuncia "[...] se *encontraba una escuela, misma que recientemente se cambio* (sic) *de domicilio, vendiéndose el predio señalado* [...]", asimismo, manifestó que en el inmueble se realizaron modificaciones para anunciar la venta o renta de despachos, y que en la fecha de presentación de la denuncia, el 27 de noviembre de 2010, se anunciaba la próxima apertura de una cafetería con música denominada "NICANOR". En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo una consulta en el programa "*Google Earth*", de la cual se obtuvieron 9 imágenes de "vista a nivel de calle" del año 2009, correspondientes al predio ubicado en la calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, de las que se desprende que el predio en aquel año no mostraba características de oficinas, local comercial ni restaurante. ----------

Por otra parte, el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó que en los archivos de esa unidad administrativa se cuenta con el ingreso de un

Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial (Artículo 62), ingresado ante la Ventanilla Única Delegacional con folio número OB/624/10 de fecha 1 de marzo de 2010, para el inmueble en investigación, señalando los trabajos a realizar de pintura interior y exterior, reparación e instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica, limpieza, pintura, reparación de puertas, pisos y ventanas, colocación de subdivisiones con tabla roca, en los locales de planta baja y primer nivel y 2 nivel, a realizarse en 6 meses; de lo cual se deduce que en el predio sí se llevaron a cabo obras de modificación en el inmueble, como señaló una de las personas denunciantes. ----------

Por lo tanto, del conjunto de elementos presentados, consistentes en que durante la diligencia de reconocimiento de hechos practicada el día 27 de enero de 2011, se observó que el inmueble mostraba características que permitían deducir obras recientes y que en las imágenes obtenidas en el programa "*Google Earth*" el inmueble no muestra características de oficinas, local comercial, ni restaurante; consistentes también en las manifestaciones de la persona denunciante, así como en la información proporcionada por el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se deduce que el predio no ha sido aprovechado de manera legítima y continúa con los usos de oficinas, restaurante ni local comercial que se encuentran previstos en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991. Por lo que, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de Agosto de 2010, en el predio motivo de investigación aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m^2; y Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m^2, en las que el uso de suelo para cafeterías, oficinas, despachos y restaurantes, se encuentra prohibido. ----------

En razón de lo anterior, tanto esta Subprocuraduría como la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, solicitaron al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la instrumentación de una visita de verificación en el predio motivo de denuncia. Al respecto, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó que el 12 de abril de 2011, personal especializado en funciones de verificación, adscrito a ese Instituto, ejecutó la orden de visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/839/2011, y que las constancias correspondientes fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con el artículo 7, apartado A, fracción I, inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, corresponde a ese Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, valorar dentro del procedimiento instaurado al predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de

febrero de 1991 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo que se le da al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que los responsables del predio de referencia deben contar con un Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, por lo que, en tanto no se obtenga el Certificado de referencia, en el predio de mérito, aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m²; y Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m², en las que el uso de suelo para cafeterías, oficinas, despachos y restaurantes, se encuentra prohibido; asimismo, corresponde a ese Instituto emitir la resolución administrativa respectiva, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que correspondan, informando a esta unidad administrativa las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

En materia de construcciones

Los artículos 47 y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal apuntan que, previamente al inicio de trabajos de construcción, el propietario o poseedor del predio o inmueble y, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsales, deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente; asimismo, el artículo 55 del mismo instrumento legal, señala que antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación, o bien, antes de llevar a cabo las obras enumeradas en el artículo 57, los interesados deben obtener la licencia de construcción especial respectiva. ----------

Ahora bien, de conformidad con el artículo 62 fracciones II, III, IV, VI y XI, del propio Instrumento jurídico, no se requerirá de manifestación de construcción ni licencia de construcción en los casos en que las obras a realizar consistan, entre otras, en: reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales, y obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. ----------

Sobre el particular, del acta circunstanciada de reconocimiento de hechos levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 27 de enero de 2011, se desprende que en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, existe un inmueble de dos niveles, en el cual se observó un conjunto de oficinas desocupadas en la planta baja y el primer nivel, que parecían ser de reciente construcción. No obstante, de la comparación del anexo fotográfico del acta circunstanciada respectiva con las impresiones fotográficas de presentadas por la persona denunciante a través de su escrito recibido el 23 de febrero de 2011, se aprecia que el inmueble objeto de denuncia no es de reciente construcción, sino que únicamente se llevaron a cabo modificaciones en cancelería y pintura, entre otras. ----------

En este sentido, el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, remitió el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o

licencia de construcción especial, de acuerdo con el artículo 62, ingresado ante la Ventanilla Única Delegacional con folio OB/624/10 de fecha 1 de marzo de 2010, para el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, en el que se describe que los trabajos a realizar consistirán en pintura interior y exterior, reparación e instalación hidráulica, sanitaria y eléctrica, limpieza, pintura, reparación de puertas, pisos y ventanas, colocación de subdivisiones con tabla roca, en los locales de planta baja y primer nivel, 2 nivel y fachada; así mismo, acompañando al Aviso de referencia, el promovente adjuntó documentación consistente, entre otros, en oficio número D-96/DSPM/204/10 de fecha 16 de febrero de 2010, por el cual la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emite dictamen en materia estrictamente de conservación patrimonial; Autorización número 086/10 de fecha 23 de febrero de 2010, por el cual la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, autoriza el proyecto para llevar a cabo trabajos menores de mantenimiento; Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio número INBA-00-004 de fecha 12 de febrero de 2010. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos que permitan identificar incumplimientos en materia de construcciones en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

En materia de conservación patrimonial

De conformidad con la fracción II del artículo 3° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del mismo la Administración tiene la facultad de fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en Áreas de Conservación Patrimonial incluyendo las zonas de monumentos Históricos de acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, así como a las Normas de Ordenación de los Programas General y Delegacionales. Por su parte, el artículo 28 del ordenamiento en cita, señala no pueden ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en las que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. ----------

En este sentido, la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, aplicable en Áreas de Conservación Patrimonial,

dispone en su apartado 4.1 que para cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, sobre "[...] *inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda*". ---

Al respecto, la Directora de Licencias, Inspecciones y Registros adscrita a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que personal se constituyó en el domicilio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, constatando que el inmueble de referencia no es Monumento Histórico, ni colinda con Monumento Histórico, sin embargo, el mismo sí se localiza dentro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, decretada y publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 19 de diciembre de 1990, por lo que se encuentra sujeto a la jurisdicción y competencia de este Instituto; por lo tanto, esa Dirección emitió la Autorización número 086/10 de fecha 23 de febrero de 2010, para realizar trabajos menores, consistentes en sustitución de cancelería, aplanados de yeso y cemento en muros y plafones, reparación de instalación eléctrica, sanitaria e hidráulica, aplicación de pintura en general en interior y exterior, aplicación de pintura en puertas y ventanas de acuerdo a la gama cromática autorizada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia; asimismo, señaló que la autorización de mérito se encuentra vigente. ---------

Por su parte, el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, no se encuentra incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, y señaló que en los archivos de esa unidad administrativa se encontró ingresado el Trámite número INBA-00-004 de Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, según la cual, respecto del inmueble no se tiene ninguna observación, en razón de que no se encuentra incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. ----------

Asimismo, la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que el inmueble ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán, se localiza en Zona Patrimonial e Histórica de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, así como sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número; por lo cual, la referida Directora comunicó que mediante el oficio número D-96-DSPM/0204/10 de fecha 16 de febrero de 2010, se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para las obras de remodelación en interiores y exteriores consistentes en sustitución de aplanados, pisos, muebles sanitarios y cancelería, reparación de instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, aplicación de pintura en general; en azotea arreglo de pendientes, rellenos, chaflanes e impermeabilización. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos que permitan identificar incumplimientos en materia de construcciones en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

Respecto del legal funcionamiento de establecimientos mercantiles

Es aplicable al presente caso la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2009, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 27 de noviembre de 2010. ----------

El artículo 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2009, establece que los restaurantes son considerados giros de Impacto Vecinal y requieren para su funcionamiento la expedición de Licencia Ordinaria, no obstante, de acuerdo con el artículo 28 de la propia Ley, los Establecimientos Mercantiles que opten por ejercer como giro único la venta de alimentos preparados, no requerirán para operar de la tramitación de la Licencia de Funcionamiento, debiendo presentar la Declaración de Apertura correspondiente. En este sentido, el artículo 45 de la Ley en cita determina que los giros que no requieren Licencia de Funcionamiento, están obligados a presentar su aviso de Declaración de Apertura para que se les registre. ----------

Asimismo, de conformidad con el artículo 50 de la Ley de referencia, la Declaración de Apertura de los Establecimientos Mercantiles, podrá presentarse a través de medios electrónicos o directamente ante las Ventanillas Únicas o de Gestión, en el formato que éstas proporcionen, casos en los cuales el interesado está obligado a manifestar, bajo protesta de decir verdad, entre otros, de acuerdo con la fracción IV del artículo de referencia, la ubicación y superficie del establecimiento mercantil de que se trate, misma que deberá coincidir con la superficie autorizada en el certificado de zonificación y uso de suelo. Aunado a lo anterior, el artículo 57 de la misma Ley especifica en su primer párrafo, que la Declaración de Apertura autoriza al titular de la misma a ejercer exclusivamente el giro que en ella se autorice, giro que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido en el predio en que pretenda establecerse. ----------

En este contexto, de las actas circunstanciadas de reconocimiento de hechos levantadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría los días 27 de enero y 5 de agosto, ambas de 2011, se desprende que en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, existe un inmueble de dos niveles, en el que se observó un conjunto de oficinas desocupadas en la planta baja y el primer nivel, que parecían ser de reciente construcción, así como un establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", con giro de restaurante y cafetería con venta de bebidas alcohólicas. ----------

Al respecto, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que en los archivos de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos se

encontraron antecedentes para el predio ubicado en Arturo Ibáñez número 2, colonia Barrio de La Concepción, Delegación Coyoacán consistentes en 3 Avisos de Declaración de Apertura; dos de ellos con folios números 787 y EM/43/11, con sello de Ventanilla Única de fechas 15 de diciembre de 2010 y 24 de enero de 2011, respectivamente, correspondientes a establecimientos con giro de consultorio médico, cada uno en una superficie de 10.5 m². Para ambos avisos se presentó como documento para acreditar el uso de suelo la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, expedida el 25 de febrero de 1992. El tercer Aviso de Declaración de Apertura tiene el folio número EM/578/2010, con sello de Ventanilla Única de fecha 9 de septiembre de 2010, para el establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, en una superficie de 50 m²; con el cual también se presentó como documento para acreditar el uso de suelo la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, expedida el 25 de febrero de 1992. ----------

Aunado a lo anterior, con posterioridad, el 30 de septiembre de 2011 se recibió el oficio número DGJG/DG/2525/2011 de fecha 19 de septiembre de 2011, por medio del cual el Director de Gobierno, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que en la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos se localizó el Permiso de Impacto Vecinal número 00002206, de fecha 18 de mayo de 2011, expedido para el establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor" ubicado en Arturo Ibáñez número 2, colonia Coyoacán, C.P. 04000, del cual se remitió copia simple. Toda vez que el Permiso de Impacto Vecinal remitido por la autoridad señalada fue expedido el 18 de mayo de 2011, el mismo se encuentra sujeto a las disposiciones de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial el 20 de enero de 2011, misma que actualmente se encuentra vigente.----------

En tal orden de ideas, de acuerdo con el artículo 2 fracción XII de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal en vigor, los giros de impacto vecinal corresponden a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil que, por sus características, provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, en términos del artículo 19 de la propia Ley; el cual, establece que los salones de fiestas; restaurantes; establecimientos de hospedaje; clubes privados, y salas de cine con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios, son considerados de Impacto Vecinal. Por su parte, el artículo 21 de la citada Ley determina que los restaurantes tendrán como giro principal la venta de alimentos preparados y de manera complementaria la venta de bebidas alcohólicas, así como, que en ningún caso se permitirá servir bebidas alcohólicas a las personas que no cuenten con lugar propio. Asimismo, la fracción VII del artículo 31 de la misma Ley, señala que en la solicitud del permiso respectivo deben indicarse los datos de la constancia o certificado en que se señala que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. ----------

En razón de lo expuesto, de acuerdo con los señalamientos presentados en el apartado denominado "En materia de uso de suelo" de la presente resolución, al admitir la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1992, a efecto

de registrar los Avisos de Declaración de Apertura con folios números EM/578/2010, 787 y EM/43/11, con sellos de Ventanilla Única de fechas 9 de septiembre de 2010, 15 de diciembre de 2010 y 24 de enero de 2011, respectivamente, correspondientes a establecimientos con giros de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas y de consultorio médico; como para otorgar el Permiso de Impacto Vecinal número 00002206, de fecha 18 de mayo de 2011, expedido para el establecimiento mercantil denominado "El Café de Nicanor", todos para el domicilio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, convalidó derechos adquiridos de uso de suelo para el predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Lo anterior, siendo que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, no es el documento idóneo previsto por la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, para acreditar el uso de suelo que se le da al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que los responsables del predio de referencia deben contar con un Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. Lo anterior, aunado a que esta Subprocuraduría cuenta con elementos que permiten presumir que los derechos adquiridos para el uso de suelo para oficinas, restaurante y local comercial acreditado en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180, prescribieron en razón de las observaciones registradas durante la diligencia de reconocimiento de hechos del día 27 de enero de 2011, de las imágenes obtenidas en el programa "*Google Earth*", así como de las manifestaciones de una de las personas denunciantes y de los documentos proporcionados por la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de esa Delegación. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con las fracciones II, II y IV del artículo 8 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, así como las fracciones II, IV y V del artículo 124 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar las visitas de verificación correspondientes en materia de establecimientos mercantiles a los establecimientos que funcionan en el predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, toda vez que los Avisos de Declaración de Apertura y el Permiso de Impacto Vecinal con que operan, fueron registrados y/u otorgados por esa Dirección General a partir de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, la cual es un documento que ya no se encuentra vigente, de conformidad con la normatividad en vigor, aunado a lo anterior, respecto al establecimiento denominado "El Café de Nicanor", corresponde verificar el cumplimiento respecto del número de cajones de estacionamiento y el ruido que éste genera; asimismo; corresponde a esa Dirección General substanciar los procedimientos correspondientes, imponiendo las medidas y sanciones que resulten aplicables, pudiendo consistir, en su caso, en la anulación o revocación, según proceda, los Avisos de Declaración de Apertura y el Permiso, respectivos, informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen a respecto. ----------

Respecto de los cajones de estacionamiento y generación de ruido

En materia de ruido, durante el reconocimiento de los hechos denunciados que llevó a cabo personal adscrito a esta Subprocuraduría los días 27 de enero y 5 de agosto, ambos de 2011, en el predio señalado no fue posible constatar la generación de ruido, aunque si se constató la existencia del establecimiento mercantil con giro de restaurante y cafetería denominado "El Café de Nicanor". Asimismo, en las referidas diligencias se constató que el establecimiento de mérito no contaba con estacionamiento. ----------

No obstante lo anterior, las emisiones sonoras y, en su caso, la falta de cajones de estacionamiento, son factores accesorios asociados a las actividades relacionadas con el funcionamiento del establecimiento señalado, motivo por el cual, dentro del procedimiento que se ordene y substancie por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, en materia de establecimientos mercantiles, debe ser verificado el cumplimiento del establecimiento en estos aspectos. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

1. El predio ubicado en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, tiene asignadas las zonificaciones Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 30% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 300 m²; y Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m², de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de Agosto de 2010; y, no obstante que para el predio se cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, ésta no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo de consultorios médicos y restaurante que se da al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que los responsables del predio de referencia deben contar con un Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, por lo que, en tanto no se obtenga el Certificado de referencia, en el predio de mérito aplican las zonificaciones antes referidas, en las que el uso de suelo para cafeterías, oficinas, despachos y restaurantes, se encuentra prohibido; por lo tanto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal valorar los elementos precisados y emitir la resolución respectiva dentro del procedimiento sustanciado en el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/839/2011, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría las acciones que se realicen al respecto. --
2. Las obras ejecutadas en el inmueble objeto de denuncia consintieron únicamente en trabajos de remodelación, para ello se presentó el Aviso de realización de obras respectivas, de

acuerdo con el artículo 62, ingresado ante la Ventanilla Única Delegacional con folio OB/624/10 de fecha 1 de marzo de 2010; así mismo, acompañando al Aviso de referencia, el promovente adjuntó documentación consistente en dictamen en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; Autorización del proyecto para llevar a cabo trabajos menores de mantenimiento emitida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes; por lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos que permitan determinar incumplimientos en las materias de construcciones y conservación patrimonial relacionados con las obras realizadas en el predio objeto de denuncia. ----------

3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar las visitas de verificación correspondientes en materia de establecimientos mercantiles a los establecimientos que funcionan en el predio motivo de denuncia, toda vez que los Avisos de Declaración de Apertura y el Permiso de Impacto Vecinal con que operan, fueron registrados y/u otorgados a partir de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, la cual es un documento que ya no se encuentra vigente, de conformidad con la normatividad aplicable; aunado a lo anterior, con respecto al establecimiento denominado "El Café de Nicanor", corresponde verificar el cumplimiento respecto del número de cajones de estacionamiento, imponiendo las medidas y sanciones que resulten aplicables, pudiendo consistir, en su caso, en la anulación o revocación, según proceda, de los Avisos de Declaración de Apertura y el Permiso, respectivos, informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen al respecto. ----------

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 establecido 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.- En el inmueble con domicilio en calle Arturo Ibáñez número 2, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, funcionan dos establecimientos mercantiles con giro de consultorio médico, así como uno con giro de restaurante con bebidas alcohólicas denominado "El Café de Nicanor", incumpliendo con el uso de suelo aplicable de acuerdo Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, en el cual dichos usos aparecen prohibidos. ----------

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal valorar los elementos precisados en el presente instrumento y emitir la resolución respectiva dentro del procedimiento sustanciado en el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/839/2011, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que correspondan, toda vez que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 038180 expedida el 25 de febrero de 1991, no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo comercial que se da al inmueble objeto de la denuncia y, por tanto, carece de valor probatorio para acreditar derechos adquiridos, informando a esta Subprocuraduría las acciones que se realicen al respecto. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar las visitas de verificación correspondientes en materia de establecimientos mercantiles a los establecimientos con giro de consultorio médico y restaurante denominado "El Café de Nicanor" en el inmueble objeto de investigación, imponiendo las medidas y sanciones que resulten aplicables, pudiendo consistir, en su caso, en la anulación o revocación, según proceda, de los Avisos de Declaración de Apertura, informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen al respecto. ----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III 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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como, mediante oficio, a los titulares de la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

EMG/ICP/LPR