



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2022-6734-SOT-1693, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de diciembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por en la operación de un restaurante en el predio ubicado en Calle Temístocles número 34, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2023. -

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitud de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

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

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/5/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 -----



niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, no se encuentra permitido.** -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja existe un local con la razón social "Nu a granel", el acceso principal al edificio y **otro local con la razón social "Kuma Sushi Bar" con giro de restaurante** de sushi; en su interior se observa una barra, bancos y repisas con utensilios de cocina, así como un baño y lavabo. Al momento de la diligencia se encuentra operando. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Responsable legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito de fecha 08 de febrero de 2023, presentado ante esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó como poseedor y propietario del establecimiento mercantil de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre otras que de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda el 20% de su superficie para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, por lo que en el predio objeto de denuncia se ejerce el uso de **venta de alimentos y que la venta de bebidas alcohólicas sólo con consumo de estos**, asimismo proporcionó como medios probatorios, las siguientes documentales: -----

- Contrato de arrendamiento número AFYI 522CX5119AAAI en el que señala que el inmueble ubicado en Calle Temístocles número 34, Depto 4, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo tiene uso de casa habitación y comercio de venta de alimentos (barra fría). -----
- Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 03 de febrero de 2022, con número de folio MHAVAP2023-02-0600367952, que ampara el giro mercantil de Venta de comida de especialidades con servicio de comedor – Barra de sushi con servicio de mesas, con denominación comercial "Kuma" en una superficie de 25.066 m². -----

Dicho lo anterior, es importante señalar que, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-0141/2023 de fecha 25 de enero de 2023, la Subdirección de Órdenes y Verificación adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó a esta Entidad que el día 04 de noviembre de 2022, emitió Orden de Visita de Verificación con número de expediente 0458/2022/GM, procedimiento que se encuentra en substanciación. -----

Asimismo, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-SAUZCP-UDAPCP"B"-02070/DGSU/2023 de fecha 19 de enero de 2023, la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que de la búsqueda realizada en el Sistema Comercial Centralizado no se tiene registro de nombre, número de cuenta, tipo de uso y pagos relacionado con la operación de la razón social "Kuma Sushi Bar". -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-00371-2023 de fecha 19 de enero de 2023, solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo



Expediente: PAOT-2022-6734-SOT-1693

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha 03 de noviembre de 2021 expedido para el predio en comento, así como el expediente formado para su emisión. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta al oficio en comento. -----

Del análisis de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que el denunciado exhibió Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 03 de febrero de 2022, con número de folio MHAVAP2023-02-0600367952, que ampara el giro mercantil de Venta de comida de especialidades con servicio de comedor – Barra de sushi con servicio de mesas, con denominación comercial “Kuma” en una superficie de 25.066 m², lo anterior al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, dispositivo que establece lo siguiente: -----

“(…) Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada. (...)”.

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en primer lugar, enviar a esta Entidad, en caso de existir el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 03 de febrero de 2022, con número de folio MHAVAP2023-02-0600367952, que ampara el giro mercantil de Venta de comida, para el establecimiento mercantil denominado “Kuma Sushi Bar”, ubicado en Calle Temístocles número 34, Depto 4, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. En segundo lugar, corresponde a la referida Dirección, valorar en su procedimiento de verificación con número de expediente 0458/2022/GM, que se cumpla con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviara esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Temístocles número 34, Depto 4, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/5/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal, no se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja existe un local con la razón social "Kuma Sushi Bar" con giro de restaurante de sushi. Al momento de la diligencia se encuentra operando. -----
3. La persona que se ostentó como propietario del establecimiento de mérito, presentó como medio probatorio Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 03 de febrero de 2022, con número de folio MHAVAP2023-02-0600367952, que ampara el giro mercantil de Venta de comida de especialidades con servicio de comedor – Barra de sushi con servicio de mesas, con denominación comercial "Kuma" en una superficie de 25.066 m², esto de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en primer lugar, enviar a esta Entidad, en caso de existir el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto, de fecha 03 de febrero de 2022, con número de folio MHAVAP2023-02-0600367952, que ampara el giro mercantil de Venta de comida, para el establecimiento mercantil denominado "Kuma Sushi Bar", ubicado en Calle Temístocles número 34, Depto 4, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. En segundo lugar, corresponde a la referida Dirección, valorar en su procedimiento de verificación con número de expediente 0458/2022/GM, que se cumpla con lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviara esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la a la persona denunciante así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

ICP/RAGT/IARV