

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **16 ABR 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2430-SOT-996 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en calle Mazatlán número 48, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. --



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

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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H3/20 (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% de área libre)** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; donde los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería se encuentran **prohibidos**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, en cuya planta baja se encuentra operando un establecimiento mercantil denominando "EL KIOSKITO" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería. -----

A efecto de determinar la zonificación y los usos de suelo permitidos en el predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-430-DEDPOT-265 de fecha 09 de abril de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
- Del análisis de imágenes multitemporales mediante la herramienta de Google Maps, se desprende que desde el año 2008 hasta el año 2015, el inmueble se observó con características de casa habitación; y en el año 2016 iniciaron actividades mercantiles.
- Los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquerías que se ejercen en el predio ubicado en Calle Mazatlán número 48, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, **se encuentran prohibidos** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
- Al predio ubicado en calle Mazatlán número 48, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, no le aplica la Norma General de Ordenación número 13 "Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)".

(...)"



En virtud de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan; por lo que en este sentido, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil, aportó diversas documentales entre las que se encuentran: -----

- **Constancia de Uso de Suelo con folio 0391**, de fecha 31 de enero de 1991, para el uso de "Taquería con venta de cerveza con alimentos" emitida por el entonces Departamento del Distrito Federal Delegación Cuauhtémoc. -----
- Resolución de fecha 30 de marzo de 2017, referente al Juicio de Amparo 1311/2016-VIII ante el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en el que se concede el amparo y protección de la Justicia Federal por lo que respecta a la resolución administrativa, la orden de clausura y ejecución, dejando insubsistente lo que derive el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1160/2016, para el predio de Mazatlán "sin número". -----

Cabe señalar, que la emisión de la Constancia de Uso de Suelo referida, fue corroborada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, quien mediante oficio JUDEL/460/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, envió copia de la misma. -----

Respecto de la vigencia e idoneidad de la Constancia de Uso de Suelo con folio 0391, para acreditar el uso de suelo ejercido, es importante señalar que conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, **no es el idóneo para acreditar el uso del suelo**, toda vez que no se encuentra dentro de los dispuestos referidos en dichos numerales, sumándose a lo anterior, el hecho de que en la parte final de la constancia se determina que "(...) **no es una autorización del uso de suelo y no autoriza el uso de suelo de la construcción o funcionamiento, y que su validez está sujeta a la vigencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Versión 1897; la cancelación o modificación del mencionado Programa, deja sin efecto la presente (...)**"; toda vez que lo que acredita son los usos de suelo permitidos en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en ese momento, siendo que en el caso concreto dicho Programa Parcial se encuentra abrogado, sustituido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 29 de septiembre de 2008, vigente y aplicable al predio investigado y el que se establece que los usos de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería se encuentran prohibidos. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de abril de 1892, la Constancia referida tendrá vigencia de un año; siendo que dicha constancia únicamente tuvo vigencia hasta enero de 1992. -----



Expediente: PAOT-2017-2430-SOT-996

Ahora bien, de pretenderse acreditar derechos adquiridos para dicho uso, los mismos serían inexistentes toda vez que, de acuerdo a un análisis retrospectivo realizado mediante la herramienta de Google Maps, se identificó que las actividades mercantiles de restaurante y taquería comenzaron a operar a partir del año 2016, siendo que en años anteriores el inmueble era casa habitación. -----

Lo anterior se robustece con lo informado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, quien refirió que el predio de mérito está dado de alta desde el 10 de junio de 1994, donde el uso de la toma es domestico hasta la fecha; asimismo, la Secretaría de Finanzas informó que desde el año 1941 hasta la fecha de la última modificación en el año 2010, el uso ha sido habitacional. -----

Es importante señalar que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que para el predio únicamente contaba con una solicitud de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 31363, de fecha 29 de junio de 2005, para el uso de oficinas y consultorio, trámite que se determinó improcedente, toda vez que el particular no desahogo en tiempo la prevención formulada. -----

Por último, la Dirección de Verificación de las Materia del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación bajo el número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1160/2016; no obstante, de las pruebas aportadas por el denunciado se tuvo conocimiento que se declaró la nulidad de dicho procedimiento ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, por lo que se solicitó a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto informar las razones por las que se declaró la nulidad y si dicha sentencia ha quedado firme, sin que a la fecha se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los usos de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería que se ejercen en el predio ubicado en calle Mazatlán número 48, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se encuentran prohibidos conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, por lo que corresponde al citado Instituto, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se deje de transgredir el uso de suelo permitido en el Programa Delegacional en comento. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería denominado "EL KIOSKITO". -----



En este sentido, el titular del establecimiento mercantil denunciado aportó como prueba para acreditar la legalidad de su funcionamiento la Declaración de apertura con folio 001012 de fecha 15 de febrero de 1991, así como el Aviso de Establecimiento Mercantil (SIAPEM) con folio CUAVREG2015-09-2400155002 de fecha 24 de septiembre de 2015, ambos para el giro de taquería con venta de cerveza con alimentos, documentos que fueron corroborados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. -----

Ahora bien, el giro de restaurante conforme al artículo 19 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México es considerado de impacto vecinal, motivo por el cual el establecimiento mercantil denominado "EL KIOSKITO" tendría que solicitar y obtener un Permiso, y no presentar un Aviso o Declaración de apertura. -----

De lo anterior se deriva que el Aviso con folio CUAVREG2015-09-2400155002 de fecha 24 de septiembre de 2015, relacionado con el establecimiento mercantil denominado "EL KIOSKITO" para el giro de taquería con venta de cerveza con alimentos, no es el documento idóneo para acreditar su legal funcionamiento toda vez que se trata de un giro de impacto vecinal en términos artículo 19 fracción II de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, por lo que requiere contar con Permiso expedido por la Delegación Cuauhtémoc con base en un certificado en el que se señale que el uso de suelo se encuentra permitido para el giro que se pretende operar, de conformidad con el artículo 31 fracción VII de la citada Ley. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, la cual ejecutó bajo en número de expediente número DC/DGJYG/SVR/OVE/624/2017; por lo que corresponde a dicha Dirección General imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se deje de transgredir el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Mazatlán número 48, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H3/20** (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% de área libre), donde los



Expediente: PAOT-2017-2430-SOT-996

usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería se encuentran prohibidos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de dos niveles, en cuya planta baja se encuentra operando un establecimiento mercantil denominado "EL KISOKITO" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería. -----
3. De acuerdo a la Opinión Técnica número PAOT-2018-430-DEDPOT-265, las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y taquería se encuentran prohibidas conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
4. El particular pretende acreditar los usos de suelo ejercidos con la la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio 0391, de fecha 31 de enero de 1991, sin embargo no es el documento idóneo ya que lo que acredita son los usos de suelo permitidos por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable en ese momento (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Versión 1897), y su vigencia fue de 1 año.-----
5. Las actividades de restaurante y taquería no cuentan con documental que acredite el uso de suelo y son de reciente operación, por lo que las actividades no son regularizables, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ni al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1160/2016; no obstante, se tuvo conocimiento de que se declaró la nulidad de dicho procedimiento. -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se deje de transgredir el uso de suelo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
8. El particular presentó Aviso con folio CUAVREG2015-09-2400155002 para el funcionamiento de dicho establecimiento, el cual no es el idóneo toda vez que requiere obtener Permiso por tratarse de un giro de impacto vecinal, con base en un certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido de conformidad con el artículo 31 fracción VII de la citada Ley. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780 ext. 13400
Página 6 de 7

9. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutó procedimiento de verificación bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/624/2017, en materia de establecimiento mercantil, por lo que corresponde a dicha Dirección imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se deje de transgredir el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

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

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMCG/WPB/MAZA

