EXPEDIENTE: PAOT-2018-2500-SOT-1045

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 14 MAY 2019 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-2500-SOT-1045, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de junio de 2018, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 820, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de julio de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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), construcción (ampliación) y ambiental (ruido). 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), construcción (ampliación), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones

para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.----------

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

1. En materia de construcción (ampliación)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 25 de julio de 2018, se constató un inmueble de 5 niveles en el cual no se advirtieron actividades de construcción (ampliación); ni se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, poseedor u ocupante del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presente las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 06 de agosto de 2018, quien se ostentó como el representante de la propietaria del inmueble investigado, manifestó lo siguiente "(…) *en relación a la construcción no existe ninguna remodelación y ampliación actualmente* (…)". ----------

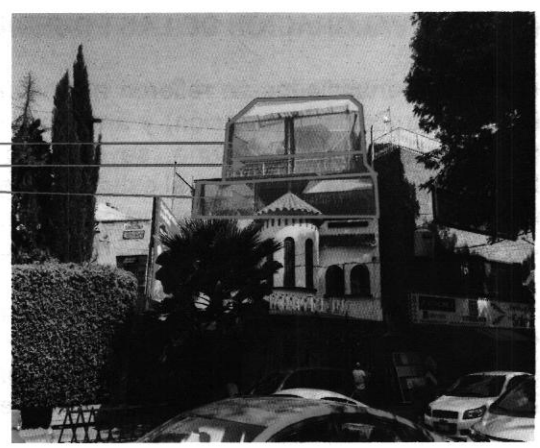
Al respecto, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción. ----------

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis del predio de mérito con imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta de Google Maps, del cual se advierte en las imágenes del año 2017, un inmueble de 5 niveles, de los cuales los dos últimos niveles son a base de vigas metálicas; en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se observó que hubo modificaciones en la fachada del inmueble como el cambio de pintura y colocación de un letrero con la denominación "Mercadito del Valle", así como la ampliación de un nivel adicional, toda vez que se observa una escalera así como la colocación de un toldo, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:----------



Fuente: Google Maps, año 2017.

Ampliaciones realizadas en el inmueble investigado.



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT, febrero de 2019.

En conclusión, las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncian implicaron cambios estructurales, toda vez que se construyó un nivel adicional, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, sin que se haya contado con el mismo, en contravención con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de denuncias se encuentra edificado un inmueble de 5 niveles, en el cual se observó el funcionamiento de una plaza denominada "Mercadito del Valle" en el que se advierten diversos locales comerciales con giros de venta de alimentos y bebidas con alcohol. ----------

Por otro lado, con la finalidad de contar con mayores elementos respecto a los hechos investigados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador Google (google.com.mx) referente al establecimiento que se ubica en el predio objeto de investigación, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose una página que publicita, el inmueble investigado (https://www.mercaditodelvalle.com.mx/), constatándose imágenes concernientes al inmueble coincidente con el denunciado, en donde señala que se trata de un mercado gastronómico denominado "Mercadito del Valle", en el que hace referencia al funcionamiento de 4 establecimientos denominados: "La Mojitería Coyoacán", "Llena eres de gracia", "La Cabaña de los primos" y "el Che del Barrio", los cuales ofrecen música en vivo, venta de comida y bebidas con alcohol. ----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, poseedor u ocupante del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del funcionamiento del inmueble. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 06 de agosto de 2018, quien se ostentó como el representante de la propietaria del inmueble investigado, manifestó "(…) *que en la propiedad ubicada en División del Norte 820 col Del Valle conocida como Mercadito del Valle, se encuentra en funcionamiento con giro de locales de oferta gastronómica comida y venta de cerveza y vino* (…)" y presentó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34254-151QUUL16, de fecha de expedición 27 de mayo de 2016. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 71081-151QUUL17, de fecha de expedición 08 de noviembre de 2017.----------

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre);** adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad que le asigna la zonificación **HO/6/20 (Habitacional con oficinas, 6**

niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y restaurante-bar se encuentra prohibido. ----------

Al respecto,la Dirección de Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, informó que cuenta con los siguientes Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo: ----------

No.	Folio	Fecha de expedición	Domicilio
1	34254-151QUUL16	26-05-11	Avenida División del Norte número 820
2	67417-151QUUL16	7-10-16	Avenida División del Norte número 820, local 13
3	67422-151QUUL16	7-10-16	Avenida División del Norte número 820, local 5, 6, 7
4	67434-151QUUL16	7-10-16	Avenida División del Norte número 820, local 3
5	67441-151QUUL16	7-10-16	Avenida División del Norte número 820, local 9
6	67445-151QUUL16	7-10-16	Avenida División del Norte número 820, local 11
7	58456-151QUUL17	24-08-17	Avenida División del Norte número 820, local 8
8	62831-151BAVI17	12-09-17	Avenida División del Norte número 820, Interior 5
9	71081-151QUUL17	7-11-17	Avenida División del Norte número 820, local 18-A
10	71084-151QUUL17	7-11-17	Avenida División del Norte número 820, local 9
11	32313-151CRYU17D	01-09-17	Avenida División del Norte número 820, local 6
12	34426-151MOMA17D	26-09-17	Avenida División del Norte número 820, Interior/local 17
13	25290-151FOMA18D	22-07-18	Avenida División del Norte número 820, Interior/local 4

Asimismo, en dichos Certificados se establece que la zonificación asignada es **H/4/20** y que le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad que le otorga, la zonificación **HO/6/20**, en los cuales los usos de suelo para restaurante bar, se encuentra **Prohibido**. ----------

Por lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo ejercido (restaurante con bebidas alcohólicas) se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez;

dicha Coordinación informó que en fecha 28 de agosto de 2018, ejecutó visita de verificación con número INVEADF/OV/DUYUS/3515/2018. ----------

En ese sentido, de lo constatado en los reconocimientos de hechos, lo obtenido en la página de internet y las documentales que integran el expediente, se tiene convicción de que en el inmueble se ejerce el uso de restaurante-bar, uso que no se encuentra permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento Administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3515/2018, e imponer las sanciones procedentes. ----------

3. En materia de establecimiento mercantil

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Mercadito del Valle", en la cual se encuentran diversos locales con giro comercial de restaurante-bar. ----------

Es de señalar, que la apoderada legal de la persona moral propietaria del inmueble investigado, presentó copia de lo siguiente: ----------

- Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio único BJAVAP2016-11-0100190458, Clave Única del Establecimiento bj2016-11-01RAVBA0011904458, de fecha 01 de noviembre de 2016, para el giro de plaza comercial.----------

En relación con lo anterior, la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio único BJAVAP2016-11-0100190458, y ejecutó visita de verificación administrativa.----------

Ahora bien, la plaza comercial cuenta con Aviso de Apertura; sin embargo, de acuerdo al artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que un centro comercial es un inmueble dentro del Distrito Federal, que independientemente del uso que le corresponda por los programas delegacionales de desarrollo urbano, alberga un número determinado de establecimientos mercantiles (ya sean temporales o permanentes), que se dedican a la intermediación y comercialización de bienes y servicios; en donde cada establecimiento en lo individual, debe contar con los avisos o permisos que correspondan, que avalen su funcionamiento, en consecuencia los establecimientos "La Mojitería Coyoacán", "Llena eres de gracia", "La Cabaña de los primos" y "el Che del Barrio", deben de contar con permiso y además el giro mercantil debe encontrarse permitido en las normas de uso d suelo de conformidad con el articulo 2 fracción III de la Ley antes mencionada. ----------

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a los locales "La Mojitería Coyoacán", "Llena eres de gracia", "La Cabaña de los primos" y "el Che del Barrio" ubicados en el inmueble objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.----------

4.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató ruido generado por la reproducción música grabada. ----------

Asimismo, quien se ostentó como representante de la propietaria del predio objeto de investigación, manifestó lo siguiente "(...) *En relación al ruido me comprometo a realizar las medidas de mitigación necesarias para la disminución del mismo* (...)". ----------

A efecto de corroborar la emisión del ruido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, obteniendo como resultado que las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento mercantil ubicado en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora de **70.05 dB(A)**, que excede los 62 dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones inspección y vigilancia en materia ambiental (ruido), y determinar lo que conforme a derecho proceda. ----------

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 Avenida División del Norte número 820, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre);** adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad que le asigna la zonificación **HO/6/20 (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para restaurante-bar se encuentran prohibidos. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles en el cual no se advirtieron actividades de construcción (ampliación); no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; sin embargo se constató el funcionamiento de una plaza denominada "Mercadito del Valle" en el que se advierten diversos locales comerciales con giros de venta de alimentos y bebidas con alcohol. ---------

3. Las modificaciones que se realizaron en el inmueble objeto de denuncian implicaron cambios estructurales, toda vez que se construyó un nivel adicional, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, sin que se haya contado con el mismo, en contravención con lo

dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar verificación en materia de construcción (ampliación). ----------

4. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34254-151QUUL16, de fecha de expedición 27 de mayo de 2016, que establece la zonificación asignada es **H/4/20** y que le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad que le otorga, la zonificación **HO/6/20**, en el cual los usos de suelo para restaurante bar, se encuentra **Prohibido**. ----------

5. De lo constatado en los reconocimientos de hechos, lo obtenido en la página de internet y las documentales que integran el expediente, se tiene convicción de que en el inmueble se realizan actividades de restaurante-bar, uso que no se encuentra permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento Administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3515/2018, e imponer las sanciones procedentes. ----------

5. La plaza comercial cuenta Aviso de Apertura, sin embargo de acuerdo al artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que cada establecimiento en lo individual, debe contar con los avisos o permisos que correspondan, que avalen su funcionamiento, en consecuencia los establecimientos "La Mojitería Coyoacán", "Llena eres de gracia", "La Cabaña de los primos" y "el Che del Barrio", deben de contar con permiso y además el giro mercantil debe encontrarse permitido en las normas de uso de suelo de conformidad con el artículo 2 fracción III de la Ley antes mencionada. ----------

6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil a los locales "La Mojitería Coyoacán", "Llena eres de gracia", "La Cabaña de los primos" y "el Che del Barrio" ubicados en el inmueble objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.----------

7. Los actividades que se realizan en el establecimiento denominado "Mercadito del Valle" excede en 12 dB(A) los niveles permitidos para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones inspección y vigilancia en materia ambiental (ruido), y determinar lo que conforme a derecho proceda. ----------

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.----------

EXPEDIENTE: PAOT-2018-2500-SOT-1045

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

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

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JANC/WPB/IHG