

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 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 III, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-775-SOT-343 relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2017, cuatro personas que omitieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades del establecimiento mercantil con giro de centro nocturno denominado "M. N. Roy", que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de marzo de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, se desprende que al predio ubicado en calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% de área libre), donde el uso del suelo para centro nocturno está prohibido.-----

En este sentido, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI-CDMX), para constatar cuantos certificados de zonificación de uso de suelo tiene registrado el predio bajo investigación. Se determinó que el inmueble objeto de la denuncia tiene registrado en el sistema de SIG-SEDUVI-CDMX, un certificado de zonificación de uso de suelo, con fecha 19 de agosto de 2010, Folio N°46649-181HUJA10, en el que se asienta que la zonificación que le corresponde es **HC/6/20** (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% de área libre) donde el uso del suelo para centro nocturno está prohibido.-----



Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles de altura, en la fachada del inmueble se observaron diferentes placas en las que se pueden leer los horarios de funcionamiento, capacidad del lugar y la razón social "M.N. Roy", es de mencionar que durante dichos reconocimientos no fue posible determinar el giro del establecimiento denunciado.--

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la búsqueda en Internet, con la razón social "M.N. Roy", con la que se constató en una página web(www.chilango.com/trados/bares/mnroy), la reseña del establecimiento denunciado, de la que se desprende que **su giro es de centro nocturno**.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con Aviso de Impacto Vecinal CUAMO número 2012, de fecha 18 de marzo de 2011, para el restaurante (club privado) denominado "Guayabos del Sur" con venta de bebidas alcohólicas, al amparo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, para restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, quien se ostentó como representante legal del establecimiento investigado, aportó como medios probatorios entre otras documentales los siguientes; Aviso de Impacto Vecinal número 1890, de fecha 08 de julio de 2015, para el restaurante con la razón social "Guayabos del Sur"; Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 10122, de fecha de ingreso 26 de marzo de 1991 para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio N° 46649-181HUA10, de fecha 19 de agosto de 2010 .-----

En este sentido, el responsable del establecimiento mercantil con giro de centro nocturno denominado "M. N. Roy", que se ejerce en el predio ubicado en calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, pretende acreditar el uso de suelo al amparo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, para el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, otorgada al predio ubicado en Calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con el procedimiento de investigación número DRPP/PIDA/009-2012, para verificar la continuidad y aprovechamiento del Uso del Suelo de los Derechos Adquiridos respecto de dicha solicitud, por parte de la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría. No obstante, al momento de emisión de la presente resolución, no se tiene respuesta por parte de dicha Dirección de Servicios.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informo acerca de los registros prediales del inmueble ubicado en calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, las modificaciones que ha sufrido históricamente, los cambios de suelo y las fechas en que se registraron, de los cuales se desprende la siguiente tabla: -----

FECHA DE REGISTRO	USO ECLUSIVO PARA EL INMUEBLE
06 de Febrero de 1976	Florería
29 de Enero de 1985	Florería
09 de Agosto de 1990	Florería
05 de Septiembre de 1991	Labor Social
13 de Enero de 1993	Confección, Compra y Venta de Telas
12 de Enero de 1995	Pollería
01 de Enero de 2002	Funeraria(exposición y venta de ataúdes)
15 de Enero de 2003	Cortinas y Decoración
01 de Abril de 2006	Peletería

Tabla 1. Historial de uso de suelo del predio denunciado.

En razón de lo anterior, basándose en los usos de suelo a partir del año 1991, el predio investigado ha destinado el uso de suelo para diferentes actividades que no son mencionadas en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de Folio 10122, de fecha 26 de marzo de 1991. En este sentido, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, artículo 161, se cita lo siguiente:-----

"(...) Los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México, o por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el Programa en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate. (...) "

Por lo anterior, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de Folio 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, pierde la validez de los derechos adquiridos, con los que el responsable del establecimiento mercantil con la razón social "M. N. Roy" pretende acreditar el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo el estudio multitemporal de imágenes del inmueble objeto de denuncia, mediante la herramienta Google Maps, del que se desprende que; en julio de 2009, la planta baja del inmueble funcionó como peletería, y es hasta julio de 2014, que se aprecia en la fachada del inmueble placas metálicas en las que puede leerse la razón social "M.N. Roy".-----



Google Street View Junio 2009.



Google Street View Julio 2014.

Al respecto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), sin que hasta el momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En razón de lo investigado, se concluyen irregularidades en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil, toda vez que el restaurante (club privado) con la razón social "M. N. Roy" que se ejerce en el predio ubicado en calle Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, no cuenta con alguna documental que acredite dichas actividades, aunado que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio le corresponde la zonificación HC/6/20 (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre, por lo que dichas actividades en el establecimiento mercantil mencionado se encuentran prohibidas.-----

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 Mérida número 186, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, donde el uso de suelo para restaurante (centro nocturno) con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles de altura, en planta baja se observa el establecimiento mercantil con la razón social "M.N. Roy", al momento de las diligencias no se constataron actividades de comercio. No obstante, derivado de la búsqueda realizada en internet con la razón social "M.N. Roy", se constató en una página web (www.chilango.com/trados/bares/mnroy), la reseña del establecimiento denunciado, de la que se desprende por su publicidad que se realizan actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
3. El predio investigado ha destinado el uso de suelo para diferentes actividades que no son mencionadas en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, con número de Folio 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, por lo que no se acredita la continuidad de uso para restaurante con venta de bebidas alcohólicas y en consecuencia se pierde validez a los Derechos Adquiridos de dicha Solicitud de Constancia de Zonificación, con el que el responsable del inmueble pretende acreditar el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----
4. Corresponde a la Dirección de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo DRPP/PIDA/009-02012, para verificar la continuidad y aprovechamiento del Uso del Suelo de los Derechos Adquiridos, respecto de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de Folio 10122, de fecha 26 de marzo de 1991, y notificar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.-----



5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento administrativo DC/DGJYG/SVR/OVE/485/2017, de fecha 10 de Agosto de 2017, e imponer las sanciones y/o medidas cautelares correspondientes.-----
6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitada previamente por esta Subprocuraduría y en su caso imponer las medidas cautelares procedentes.-----

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: -----

----- 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 las personas denunciantes, la Dirección de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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.-----



EMG/WPB/RAGT/JMP

