



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 SEP 2015

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, 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-2015-195-SOT-52, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de enero de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) El predio de Filosofía y Letras 6 col. Copilco Universidad tiene uso de suelo H240 (sic) según SEDUVI pero se ha convertido en varios locales en la planta baja y el primer piso cometiendo violaciones (...) el uso de suelo permitido (...) [y] ruido ambiental y que uno de los locales toca música desde las 8 horas hasta su cierre en la noche. El local en planta baja se llama Café y Crepas (...) también utiliza el espacio (...) en el primer piso [y] no tiene paredes (...) sino que está abierto con balcón se puede oír la música (...)"; en el predio ubicado en Calle Filosofía y Letras número 6, Colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 30 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), derivado de las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Filosofía y Letras número 6, Colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de enero de 2015: -----

"(...) se observa un inmueble de dos niveles de altura el cual cuenta con dos estacionamientos mercantiles, cabe señalar que el establecimiento objeto del presente reconocimiento de hechos ubicado al costado izquierdo del inmueble el cual cuenta con un frente aproximado de 4 metros y razón social "Café+Crepas", al interior del primer nivel (planta baja) se observa un mostrador y vitrina





Expediente: PAOT-2015-195-SOT-52

con la exhibición de alimentos, así como 4 mesas sin comensales, al fondo se observan unas escaleras que dan acceso al segundo nivel, este se encuentra delimitado únicamente con un barandal metálico de color rojo, en su interior se observan mesas y sillas vacías, cabe señalar que no se perciben emisiones sonoras (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de febrero de 2015:-----

"(...) se constata el funcionamiento del establecimiento motivo del presente reconocimiento, observando que se localiza en un inmueble de dos niveles de altura, ambos niveles están ocupados para la actividad mercantil, sin embargo, durante el presente reconocimiento (...) no se perciben emisiones sonoras generadas por las actividades del sitio (...) prevalece el ruido ambiental (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de agosto de 2015:-----

"(...) se observa un cuerpo constructivo de dos niveles de uso comercial el cual alberga alrededor de 5 establecimientos mercantiles los cuales tiene giro de alimentos, pizza, tacos, tortas, crepas y comida corrida se observa la razón social de establecimiento mercantil que nos ocupa "Café+Crepas", sin embargo se constata que el establecimiento se cambió de local, ofreciendo sus servicios al fondo del inmueble, lo anterior es corroborado por la encargada del establecimiento denominado "Sub-20" dedicado a la venta de ensaladas", quien una vez enterada del motivo de la diligencia, manifiesta que desde hace tres semanas se encuentra operando en el sitio, ocupando el local que anteriormente utilizaba el establecimiento "Café+Crepas". Cabe señalar que no se constatan ruidos generados por alguna actividad relacionada con los giros mercantiles incluyendo el establecimiento "Café+Crepas". Finalmente es de señalar que en toda la calle se encuentran establecimientos mercantiles (...).-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente:-----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>) De la consulta realizada se constató que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B (Baja) una vivienda por cada 100m² de la superficie total del predio), en donde el uso del suelo para fondas, loncherías, taquerías, fuente de sodas, antojerías, torterías, cocinas económicas y comida para llevar se encuentran PROHIBIDOS. ----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of PAOT-05-300/300-0894-2015, de fecha 19 de febrero de 2015) Visita de Verificación Administrativa en materia desarrollo urbano (uso del suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1607/2015, de fecha 12 de marzo de 2015, la Dirección de Verificaciones de las Materias del Ámbito Central informo que en fecha 02 de marzo de 2015, se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/433/2015, cuyas constancias





Expediente: PAOT-2015-195-SOT-52

fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de la Coordinación Jurídica de este Instituto para su legal calificación. -----

A la *Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-* (of PAOT-05-300/300-0895-2015, de fecha 19 de febrero de 2015) Declaración de apertura o licencia de funcionamiento; el aviso o permiso obtenido ante el SI@PEM, así como el documento que se presentó para acreditar el uso de suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, e instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil. Mediante oficio DGJG/712/2015 de fecha 23 de marzo de 2015, informó que no se cuenta con documento alguno relacionado con el establecimiento objeto de denuncia, por lo que realizará el procedimiento administrativo correspondiente para verificar el establecimiento denunciado. -----

Al respecto, en alcance al oficio en cuestión, mediante el oficio DGJG/DG/1323/2015 de fecha 31 de julio de 2015, la Dirección de Gobierno de ese Órgano Político informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles número DGJG/SVR/044/15-EM, cuyas constancias fueron remitidas a la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones A Obras y Establecimientos Mercantiles a efecto de substanciar el procedimiento administrativo de calificación. -----

Actuaciones adicionales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial

Con fecha 27 de febrero de 2015, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial adscrita a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se constituyó en el sitio objeto de denuncia, a efecto de realizar un estudio de emisiones sonoras derivado de las actividades realizadas en el establecimiento objeto de denuncia; sin embargo, no se ejecutó toda vez durante la diligencia realizada no se percibieron ruidos derivado de las actividades realizadas en el establecimiento. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-192-2015, de fecha 20 de febrero de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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, y 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. -----





Expediente: PAOT-2015-195-SOT-52

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo.** Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral. -----

Se entiende por Giro de Bajo Impacto, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y vecinal. -----

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideren de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Título VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al





Expediente: PAOT-2015-195-SOT-52

Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Filosofía y Letras número 6, Colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde los usos del suelo para **cafeterías, fondas, loncherías, fuentes de sodas y antojerías se encuentran PROHIBIDOS.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la planta baja y primero nivel del inmueble referido en el párrafo que antecede opera el del establecimiento mercantil con giro de cafetería y antojería denominado "Café+Crepas".-----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), quien informó que ejecutó visita de verificación con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/433/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que no cuenta con las documentales que avalen el legal funcionamiento, quien informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles número DGJG/SVR/044/15-EM, cuyas constancias fueron remitidas a la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones A Obras y Establecimientos Mercantiles a efecto de substanciar el procedimiento administrativo de calificación. -----

No obstante lo anterior, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría se constató que el establecimiento continúa operando, siendo que ahora se encuentra al fondo del inmueble, utilizando la planta baja y el primer nivel.-----

En virtud de lo anterior, se constató que las actividades realizadas en el inmueble objeto de denuncia, **no se encuentran permitidas** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán y no cuenta con las documentales para su funcionamiento, por lo que incumple los artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----

Ruido

Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibió la emisión de ruidos generados por las actividades realizadas en el establecimiento objeto de denuncia. -----





Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Filosofía y Letras número 6, Colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde los usos del suelo para **cafeterías**, fondas, loncherías, fuentes de sodas y antojerías **se encuentran PROHIBIDOS**. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de cafetería y antojería denominado "Café+Crepas", ocupando la planta baja y primer nivel del inmueble de referencia; no se percibieron emisiones de ruido al ambiente provenientes de dicho establecimiento. -----
3. Existen incumplimientos en materia de **desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimientos mercantiles**, toda vez que las actividades realizadas en el establecimiento no son compatibles con el uso de suelo permitido por el Programa de referencia, por lo que **NO SON REGULARIZABLES**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/433/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir el procedimiento de verificación administrativa de referencia, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponer las sanciones aplicables, remitiendo copia a esta Entidad de la resolución que al efecto emita. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, practicó procedimiento administrativo en materia de establecimientos mercantiles número DGJG/SVR/044/15-EM; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativo de referencia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar a esta Entidad copia del instrumento que al efecto emita. -----
6. En **materia de ruido**, no se constataron emisiones de ruido al ambiente provenientes del interior del establecimiento mercantil de referencia. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-195-SOT-52

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán; para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

EMIG/IGP/JDNN

