



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO PAOT-2015-2589-SOT-1050**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 SEP. 2016

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-2015-2457-SOT-980 y acumulado PAOT-2015-2589-SOT-1050, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 28 de agosto y 08 de septiembre de 2015, respectivamente, dos persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo 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) y ambiental (ruido), por el funcionamiento de una establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, en el inmueble ubicado en calle Zacatecas número 98, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 10 de septiembre de 2015. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc. -----

Los hechos denunciados se refieren a presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de uso del suelo, por lo cual se realizará 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 este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO PAOT-2015-2589-SOT-1050**

1.- Desarrollo Urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; 1 vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, **en donde los usos del suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos.** -----

Sobre el particular, de la consulta anterior se desprende que para el predio ubicado en calle Zacatecas número 98, colonia Roma Norte, se registró el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26210-151ESER13, en el que se confirma que al predio le aplica la zonificación de referencia. -----

Al respecto, personal de esta Unidad Administrativa llevó a cabo búsqueda en el navegador google del domicilio objeto de denuncia, encontrando publicidad relacionada con el restaurante, en el que además de los servicios de alimentos, se ofrece la venta de bebidas alcohólicas. -----

En ese orden de ideas, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el sitio de denuncia, constatando un inmueble de 2 niveles habilitado para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante. -----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa giró oficio dirigido al propietario y o responsable, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho convengan. Al respecto, quien se ostentó como presunto representante legal del propietario del establecimiento, presentó escrito mediante el cual realizó manifestaciones diversas, y aportó como prueba los siguientes documentos en copia simple:

- Contrato de arrendamiento celebrado el 09 de abril de 2015, del cual se advierte que el uso a ejercer es para restaurante, bar, venta de bebidas alcohólicas y oficinas. -----
- Permiso de Impacto Vecinal número 2018, clave del establecimiento CU2015-06-29PV00147009, expedido el 05 de agosto de 2015, para el establecimiento con giro de restaurante denominado Pizzería Cancino Roma. -----
- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002418, de fecha de ingreso 29 de enero de 1992, para el giro de restaurante y oficinas. -----

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002418, de fecha de ingreso 29 de enero de 1992, para el giro de restaurante y oficinas, así como de los certificados emitidos en sus diferentes modalidades para el predio que nos ocupa. -----

Al respecto, dicha Dirección General informó que no localizó expediente relacionado con la solicitud de referencia, por lo que no valida la autenticidad, legalidad ni expedición del documento, asimismo que el uso del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido, enviando copia del

PAOT
2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO
PAOT-2015-2589-SOT-1050



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO PAOT-2015-2589-SOT-1050**

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26210-151ESER13, expedido el 06 de septiembre de 2013, en el que se determina que el uso del suelo que le corresponde al predio Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; 1 vivienda cada 50 m² de terreno. ---

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, enviar copia de las documentales que obran en sus archivos, que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento, en particular del Certificado de Uso del Suelo presentado, quien únicamente envió copia del Permiso de Impacto Vecinal número 2018, expedido el 05 de agosto de 2015, para el establecimiento denominado Pizzería Cancino Roma, e informó que cuenta con procedimiento de verificación radicado bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/341/2015, el cual se encuentra en Substanciación. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección de Atención de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el inmueble que nos ocupa se encuentra inscrito en el padrón de usuarios, así como el uso que registra, quien informó que **el sitio que nos ocupa esta dado de alta desde el 28 de junio de 1994, en donde el uso de la toma fue domestica hasta mediados de 2012, toda vez que a finales de 2012 se cambió a no doméstico, con giro de Servicios de Asesoría en Administración, uso que actualmente prevalece registrado.** -----

Por otro lado, la Dirección de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que cuenta con registro del domicilio que nos ocupa **el cual se encuentra inscrito bajo el uso habitacional hasta la fecha.** -----

Por otro lado, personal de esta Unidad Administra llevó a cabo el estudio multitemporal de imágenes del inmueble objeto de denuncia mediante la herramienta Google Masps desde septiembre de 2008 a abril de 2015, en donde se observó que en el predio que nos ocupa existe un inmueble de 2 niveles con características de casa habitación, sin observar la operación de algún establecimiento mercantil como se observa en las siguientes imágenes: -----



septiembre de 2008



julio de 2011



octubre de 2014



abril de 2015

En ese orden de ideas, del análisis de las documentales que integran el expediente, se advierte que el responsable del establecimiento pretende acreditar el uso del suelo que ejerce con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002418, de fecha de ingreso 29 de enero de 1992, para el giro de



restaurante y oficinas, documento que de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano no es el idóneo para dichos efectos. -----

Se suma a lo anterior, el hecho que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no validara su autenticidad, legalidad ni expedición. -

Aunado a lo anterior, **aun y cuando el responsable pretenda acreditar derechos adquiridos, los mismos no deben de ser convalidables**, toda vez que de las documentales que integran el expediente no se advierte que en ningún momento se haya ejercido el uso de restaurante, tal es el caso que el único documento con que cuenta para acreditar el aprovechamiento sea el Permiso de Impacto Vecinal expedido el 05 de agosto de 2015. -----

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 del suelo), e imponer las medidas cautelares aplicables, en virtud de que la actividad realizada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc **se encuentra Prohibida**, aunado a que no cuenta con el documento idóneo que acredite el uso del suelo que se ejerce, de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Dicho Instituto informó que ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1793/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

En conclusión, se deducen incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimiento mercantil, toda vez que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se ejerce en el inmueble ubicado en calle Zacatecas número 98, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra prohibido, y no cuenta con el documento idóneo para ejercer el mismo. -----

2.- Ambiental (ruido).

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido derivado las actividades que se realizan en el establecimiento objeto de denuncia, por lo que no fue posible llevar a cabo el estudio de emisiones sonoras. -----

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 Zacatecas número 98, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, le corresponde (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; 1 vivienda cada 50 m² de terreno), **en donde los usos del suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos.** -----

10



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO PAOT-2015-2589-SOT-1050**

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26210-151ESER13, en el que se determina que al predio le aplica la zonificación de referencia. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Pizzería Cancino Roma". -----
4. El responsable pretende acreditar el uso del suelo que ejerce con una **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo** folio 002418, de fecha de ingreso 29 de enero de 1992, para el giro de restaurante y oficinas, documento que de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, **no es el idóneo para tales efectos**. -----
5. Dicha solicitud no fue expedida ni validada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/1793/2015; por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir el procedimiento de referencia conforme a derecho corresponda, considerando como sanción la clausura total del establecimiento, y remitir a esta Subprocuraduría copia del instrumento que al efecto, toda vez que el uso del suelo que se ejerce se encuentra prohibido.-----
7. Al amparo de la solicitud en comento, el propietario registró el Permiso de Impacto Vecinal número 2018, clave del establecimiento CU2015-06-29PV00147009, expedido el 05 de agosto de 2015. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, iniciar el procedimiento de revocación del permiso de referencia, toda vez que el uso del suelo que se ejerce no es compatible con el uso del suelo permitido y no cuenta con documento que acredite el uso del suelo que se ejerce. -----
9. Corresponde a dicha Dirección General concluir el procedimiento de verificación radicado bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/341/2015, conforme a derecho corresponda, remitiendo copia del instrumento que al efecto emita. -----

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: -----

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2457-SOT-980
Y ACUMULADO PAOT-2015-2589-SOT-1050**

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 las personas denunciantes 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

EMG/IGP/JDMN

CDMX
CDOT
PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Lic. Emigdio Roa Márquez
Calle Roma 100, Centro Histórico
06000 Ciudad de México
Tel: 55 524 11 11
Fax: 55 524 11 12