



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INDEPENDIENTE DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-780-SOT-322

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 SEP 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-783-SOT-325, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de febrero de 2019, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por el funcionamiento de un establecimiento mercantil ubicado en Avenida Coyoacán, Esquina con Tlacoquemecatl, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2019.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad, con las constancias que obran en el expediente, se cuenta con Consulta al Padrón del Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial de fecha 06 de Mayo de 2019, para el predio Avenida Coyoacán número 1123, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Avenida Coyoacán número 1123, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso del suelo, ambiental (ruido) y establecimiento mercantil, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA AMBIENTAL Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-780-SOT-322

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 del suelo) y establecimiento mercantil.

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México establece en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los **programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano** y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley en cita 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 de la Ciudad de México**, 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. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares, por lo que de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVadora Y DE OPORTUNIDADES

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-780-SOT-322

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1123, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación CB/3/20/M (Centro de Barrio, 3 niveles de altura máxima y 20% mínimo de área libre), en donde **el uso del suelo para restaurante bar se encuentra prohibido**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio de referencia se observó un inmueble conformado por dos niveles de altura con terraza en el tercer nivel en el que funciona un establecimiento mercantil con giro de **restaurante bar**, denominado "**Regina Terraza**". -----

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-003018-2019, dirigido al propietario, representante legal, y/o encargado del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación que le aplica al predio de referencia. -----

Derivado de lo anterior, dicha Dirección informo que al predio en comento le aplica la zonificación CB/3/20/M (Centro de Barrio, 3 niveles de altura máximo y 20% mínimo de área libre), en donde el uso del suelo para **restaurante bar** se encuentra **prohibido**, así como no haber encontrado Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para dicho predio. -----

Es importante señalar que en caso de que se pretendiera acreditar derechos adquiridos sobre el uso ejercido, los mismos serían inexistentes toda vez que de la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que desde el 13 de octubre de 1989, el inmueble ubicado en el predio investigado ha tributado con uso habitacional y es a partir del 2002 que cambio su uso a comercial. -----

Por consiguiente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si el establecimiento mercantil en comento cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. -----

En ese sentido, dicha Dirección informo que no cuenta con Permiso para su funcionamiento. -----



Expediente: PAOT-2019-780-SOT-322

Por lo que se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la emisión de la presente se haya atendido a dicha petición. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil dejó de funcionar.-----

En razón de lo investigado, si bien en un primer momento se constataron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil toda vez que el uso de suelo ejercido por el establecimiento denominado "Regina Terraza" se encuentra prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y no cuenta con Permiso para su funcionamiento, los hechos dejaron de existir al dejar de funcionar dicho establecimiento. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del establecimiento mercantil. ---

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, 85 fracción X y 89 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 Coyoacán número 1123, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación CB/3/20 (Centro de Barrio, 3 niveles de altura máxima y 20% mínimo de área libre), en donde el uso del suelo para restaurante bar se encuentra **prohibido**. --
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble conformado por dos niveles de altura con terraza en su tercer nivel en el que funciona un establecimiento mercantil **con giro de restaurante bar**, denominado "Regina Terraza".-----
3. El establecimiento de mérito no cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo ni con Permiso de Impacto Vecinal, para su funcionamiento. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos, realizados en el sitio de denuncia, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del establecimiento. -----
5. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el establecimiento mercantil dejó de funcionar.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-780-SOT-322

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 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 del Distrito Federal. -----

JANC/WPB/DAY