



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3195-SOT-1252

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ENE 2020**

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3195-SOT-1252, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 02 de agosto 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 construcción (remodelación) y ambiental (ruido) por las actividades de un restaurante-bar en el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de agosto de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 85 de su Reglamento.

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación) y en materia ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, perteneciente al programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

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) y establecimiento mercantil (funcionamiento)**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre) donde el uso para restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido de acuerdo con la tabla de usos de suelo.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3195-SOT-1252

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de dos niveles de altura en el cual en ambos niveles opera un establecimiento con giro de restaurante-bar y razón social "Gentleman's". Durante la diligencia no se constató emisión de ruido ni trabajos de construcción.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/AQD/4264/2019, la Alcaldía Miguel Hidalgo informó que respecto del predio investigado cuenta con dos expedientes. El primero refiere al Permiso de Impacto Vecinal número 4228 de fecha 13 de septiembre de 2011, para el giro de restaurante en una superficie de 308 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Horacio número 218 local 2 mezzanine, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; el segundo es el relacionado con el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil ante ventanilla única con folio 556/2010 de fecha 11 de agosto de 2010 para un establecimiento mercantil con giro de restaurante sin venta de bebidas alcohólicas para el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218 local 2 mezzanine, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. En ambos trámites se presentó el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 37369-182ESGU10 de fecha 15 de julio de 2010 para el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218 local 2 mezzanine, Colonia Chapultepec Morales, actualmente Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta a la página de internet <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, consulta de Certificados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de lo anterior se desprende la existencia del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 37369-182ESGU10, emitido para el predio ubicado en Avenida Horacio número 218 local 2 mezzanine, Colonia Chapultepec Morales, Alcaldía Miguel Hidalgo con el que se acredita el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie a ocupar por uso de 308 m<sup>2</sup>, mismo que fue presentado para tramitar el Permiso de Impacto Vecinal número 4228 de fecha 13 de septiembre de 2011 para el establecimiento con giro de restaurante-bar que se ubica en el inmueble de mérito.-----

Ahora bien, del análisis de las documentales antes mencionadas se desprende que el establecimiento mercantil con giro de restaurante-bar ubicado en el inmueble motivo de investigación no cuenta con clave otorgada del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. Aunado a lo anterior, el artículo 32 de la Ley de Establecimientos mercantiles establece que el Permiso en giros de Impacto Vecinal se revalidará cada tres años tratándose de giros de Impacto Vecinal, lo que no aplica al caso en concreto, toda vez que la alcaldía cuenta con Permiso de Impacto Vecinal número 4228 de fecha 13 de septiembre de 2011, únicamente para el giro de restaurante. Aunado a lo anterior, el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 37369-182ESGU10 presentado para acreditar el uso de suelo para restaurante en el citado Permiso de Impacto Vecinal carece de validez, toda vez que cuenta con vigencia de dos años y tuvo vencimiento en fecha 14 de septiembre de 2013.-----

Por otro lado, el Certificado tramitado para el local 2 mezzanine del predio ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Chapultepec Morales, actualmente Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo fue emitido mediando error, toda vez que por las características del establecimiento corresponden a su operación en un segundo nivel, argumento que se refuerza con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad y la consulta a la herramienta multitemporal del programa digital Google Maps, en las que se hizo constar la existencia de dos locales en dos niveles y que el establecimiento mercantil operaba en el segundo nivel del inmueble de mérito, por lo que no le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja al operar en el segundo nivel del inmueble.-----

Lo anterior se robustece con la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/sedumi/>), en la que se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con 696 m<sup>2</sup> de superficie y considerando que la zonificación aplicable determina que deberá contar con 30% mínimo de área libre se traduce en una superficie de desplante de 487.2 m<sup>2</sup> y dicha superficie de acuerdo a lo constatado se divide entre dos locales comerciales de las mismas dimensiones, lo cual resulta en 247.6 m<sup>2</sup> para cada local, por lo que difiere con la superficie de 308 m<sup>2</sup> registrada para la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja señalada en el Certificado emitido para el inmueble de mérito.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3195-SOT-1252



Fachada oriente del establecimiento investigado.

Fuente: reconocimiento de hechos 09 de septiembre de 2019.

Dicho lo anterior, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que establece que los certificados y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en virtud de que el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 37369-182ESGU10, expedido en fecha 15 de julio de 2010, fue emitido mediando error. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEA/CVA/1455/2019, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que con fecha 19 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al establecimiento con giro de restaurante-bar ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento iniciado en el inmueble de mérito, toda vez que el uso para restaurante-bar no se encuentra permitido conforme a la tabla de usos de suelo de la zonificación aplicable, e imponer las medidas y sanciones correspondientes. -----

Así mismo, el establecimiento con giro de restaurante-bar que opera en el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo no se apega a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo que se ejerce no se encuentra permitido en la tabla de usos de suelo conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento), e imponer las medidas y sanciones correspondientes. -----

## 2.-En materia de construcción (remodelación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble objeto de investigación, no se constataron trabajos de construcción en el inmueble objeto de la denuncia. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal del establecimiento mercantil investigado manifestó que en ningún momento ha llevado a cabo actividades de construcción y remodelación en el inmueble, al menos en el último año. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/7069/2019 la Alcaldía Miguel Hidalgo informó que no cuenta con antecedentes de aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial para el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3195-SOT-1252

## 2.-En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, no se constató la emisión de ruido.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó visita de reconocimiento de hechos para realizar la medición de emisiones sonoras desde el punto de referencia, visita en la que se observó la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante-bar, al momento de la diligencia se constató emisión de ruido, no obstante el ruido de fondo fue mayor al generado en el establecimiento mercantil de mérito, razón por la cual no fue posible practicar una medición de ruido conforme lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.-----

Aunado a lo anterior, se llevó a cabo una segunda visita de reconocimiento de hechos para realizar la medición de emisiones sonoras, en esta ocasión desde el punto de denuncia, diligencia en la cual se constataron actividades en el inmueble de mérito, sin embargo no se percibieron emisiones sonoras.-----

Si bien durante los reconocimientos de hechos no se constató emisión de ruido derivado de las actividades que se realizan en el inmueble motivo de investigación, en el momento en que se respete el uso de suelo permitido para el inmueble objeto de denuncia, el hecho denunciado dejara de existir, en caso de suceder.-

Cabe señalar que del 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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre) donde el uso para restaurante con y sin venta de bebidas alcohólicas no se encuentra permitido de acuerdo con la tabla de usos de suelo.-----
2. El Certificado tramitado para el local 2 mezzanine del predio ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Chapultepec Morales, actualmente Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo fue emitido mediando error, toda vez que por las características del establecimiento corresponden a su operación en un segundo nivel, argumento que se refuerza con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad y la consulta a la herramienta multitemporal del programa digital Google Maps, en las que se hizo constar la existencia de dos locales en dos niveles y que el establecimiento mercantil operaba en el segundo nivel del inmueble de mérito, por lo que no le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja al operar en el segundo nivel del inmueble.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de dos niveles de altura en el cual en ambos niveles se constató la operación de establecimiento con giro de restaurante-bar. Durante la diligencia no se constató emisión de ruido ni trabajos de construcción.-----
4. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con 696 m<sup>2</sup> de superficie y considerando que la zonificación aplicable determina que deberá contar con 30% mínimo de área libre se traduce en una superficie de desplante de 487.2 m<sup>2</sup> y dicha superficie de acuerdo a lo constatado se divide entre dos locales comerciales de las mismas dimensiones, lo cual resulta en 247.6 m<sup>2</sup> para cada local, por lo que difiere con la superficie de 308 m<sup>2</sup> registrada para la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja señalada en el Certificado emitido para el inmueble de mérito.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3195-SOT-1252

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en virtud de que el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 37369-182ESGU10, expedido en fecha 15 de julio de 2010, fue emitido mediando error.
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento iniciado en el establecimiento con giro de restaurante-bar ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que el uso para restaurante-bar no se encuentra permitido conforme a la tabla de usos de suelo de la zonificación aplicable, e imponer las medidas y sanciones correspondientes.
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) al establecimiento con giro de restaurante-bar que opera en el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 218, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo en, en cumplimiento al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo que se ejerce no se encuentra permitido en la tabla de usos de suelo conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, e imponer las medidas y sanciones correspondientes.
8. No se constataron trabajos de remodelación en el inmueble motivo de denuncia.
9. Durante los reconocimientos de hechos no se constató emisión de ruido derivado de las actividades que se realizan en el inmueble motivo de investigación, en el momento en que se respete el uso de suelo permitido para el inmueble objeto de denuncia, el hecho denunciado dejara de existir, en caso de suceder.

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 substancian 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 la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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.

JEN/RAGT/AAC  
JL

