



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2939-SOT-1187

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 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-2015-2939-SOT-1187, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) existen violaciones al Plan parcial del Centro histórico de Coyoacán, existen violaciones al plan parcial del centro histórico de Coyoacán, antes ZEDEC, constituyendo una violación al patrimonio histórico decretado por el INAH ya que en el predio ubicado en calle Caballocalco 14, Local A, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, opera el bar "La Celestina" (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) en el inmueble ubicado en Caballo Calco 14 (Local A), Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2015: "(...) Sobre la calle Caballocalco en el número 14, local A, se observa un local con enseres en la vía pública sin obstruir el paso de peatones. Al interior se observan mobiliario propio de un bar, al exterior se observa un letrero que señala "La Celestina" (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de abril de 2016: "(...) Constituidos en el domicilio señalado en la denuncia, tenemos a la vista un establecimiento mercantil denominado "La Celestina", el cual tiene como acceso dos cortinas, con giro de "Restaurante-bar" (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de abril de 2016: "(...) Una vez que nos encontramos afuera del establecimiento mercantil denominado "La Celestina", tenemos a la vista tres cortinas metálicas, siendo estas el acceso al mismo, también podemos constatar que se encuentra cerrado, pero se escuchan voces de comensales y música dentro del establecimiento, en una de las cortinas hay un pequeño acceso en donde están entrando y saliendo personas con uniforme del restaurante-bar, acto seguido, procedemos a realizar la medición de emisiones sonoras debido al ruido que se percibe (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de octubre de 2016: "(...) Se observa un establecimiento mercantil con la denominación "La Celestina", el cual, al momento de la presente diligencia se encontraba por abrir, asimismo, es importante mencionar que se identificó que en dicho local, se realiza la ventas de bebidas alcohólicas (...)".-----



PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2939-SOT-1187

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor, representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificándose el día 04 diciembre del año 2015; por lo que en fecha 18 de diciembre de 2015, el propietario del establecimiento mercantil en cuestión, desahogó el requerimiento, por lo que presentó copia simple de la siguiente documental: -----

1. Permiso de Impacto Vecinal número 0002236 de fecha 05 de julio de 2012, respecto al establecimiento mercantil denominado "La Celestina" con número de expediente COPAP2012-05-22-00050628 y Clave Única de Establecimiento Mercantil CO2012-05-22CPV-00050628.-----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-0148-2016, of. PAOT-05-300/300-1364-2016 y PAOT-05-300/300-6801-2016, de fecha 12 de enero, 17 de febrero y 11 de agosto de 2016, respectivamente), informar si cuenta con alguna documental que ampare el legal funcionamiento del establecimiento mercantil objeto de investigación y realizar acciones de verificación administrativa en materia de establecimientos comerciales. Mediante oficios DGJG/DG/0153/2016 y DGJG/DG/1092/2016, de fecha 19 de enero y 12 de mayo de 2016, respectivamente, la Dirección General, informó que cuenta con el permiso de apertura de funcionamiento de impacto vecinal del establecimiento mercantil denominado "La Celestina", de fecha 22 de mayo de 2012 y la Licencia de Funcionamiento número 2236 de fecha 05 de julio de 2012, bajo el amparo del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991, asimismo, ejecutó visita de verificación, bajo el número de expediente DGJG/SVR/2116/15-EM.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-6802-2016 y of. PAOT-05-300/300-9105-2016, de fecha 11 de agosto y 24 de octubre de 2016, respectivamente), informar si cuenta la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio Z-413/94 de fecha 09 de septiembre de 1991. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, se haya recibido respuesta.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-1363-2016, de fecha 17 de febrero de 2016), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1664/2016, de fecha 26 de febrero de 2016, informó que con fecha 28 de agosto de 2013, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/1032/2013, correspondiente al inmueble de mérito, remitiendo las constancias derivadas de la diligencia a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación.-----

A la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5267-2016, de fecha 22 de junio de 2016), Informar el resultado del procedimiento iniciado con la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1032/2013. Mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/1188/2016 fecha 30 de junio de 2016, informó que en fecha 30 de octubre de 2013, emitió Resolución Administrativa.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1836-2016, de fecha 03 de marzo de 2016, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado.-----



PAOT

Subprocuraduría General de la Ciudad de México
Oficina de Atención al Ciudadano

Medellín 200, 6º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot@mx
+ 5255 9790, ext. 13521
Página 2 de 7



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, 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.-----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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 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.-----

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 de la Ciudad de México.-----

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.-----

En este sentido, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán publicado el 18 enero de 1995, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio de mérito, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximo de altura, 35% de área libre, asimismo, el inmueble objeto de investigación, se localiza en Zona de Monumentos Históricos y en Área de Conservación Patrimonial, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Parques y Jardines.-----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó diversos reconocimientos de hechos, en los cuales, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "La Celestina", con giro de restaurante-bar.-----

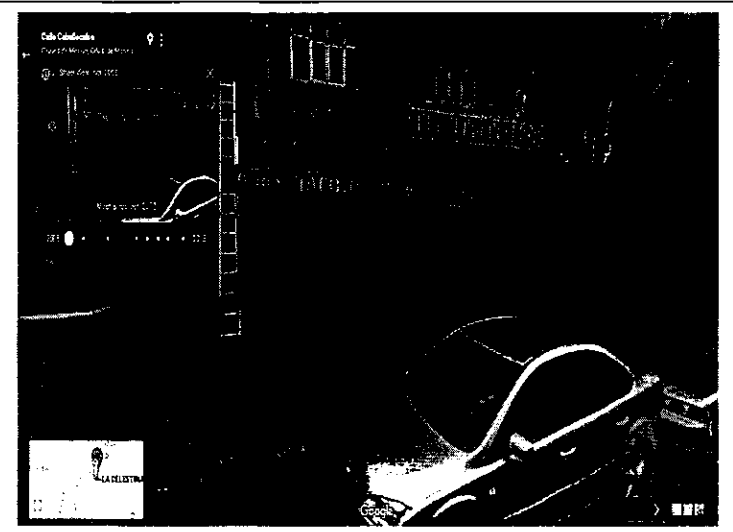
Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1032/2013, con fecha 30 de octubre de 2013, emitió resolución administrativa en la que se determinó no imponer una sanción alguna, toda vez que "el visitado observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en términos de la copia certificada de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio Z-413/94, de fecha de expedición 09 de septiembre de 1994" (sic).-----

Asimismo, se llevó a cabo la consulta de la herramienta informática Google Earth, mediante la cual se constató que desde el año 2008 al año 2014, no se identificó que en el Local A, del inmueble ubicado en Caballo Calco número 14, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, se realizara alguna actividad comercial relacionada al giro de Restaurante-Bar, sino hasta el mes de enero del 2014, en la que se aprecia el establecimiento mercantil denominado "La Celestina".-----

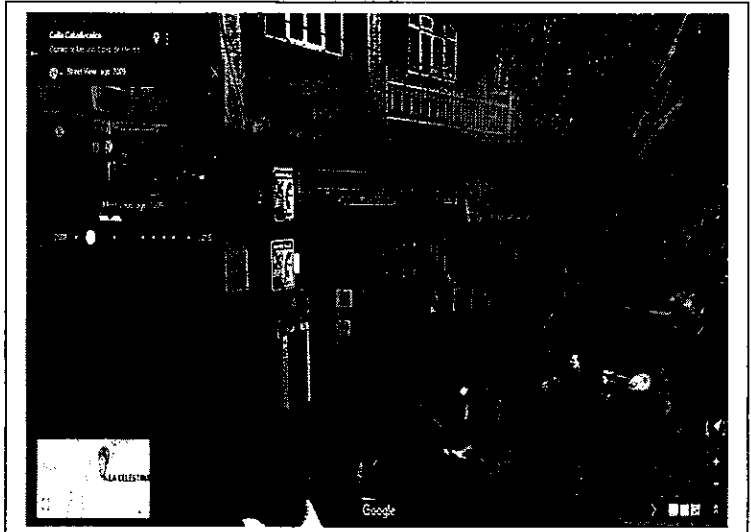




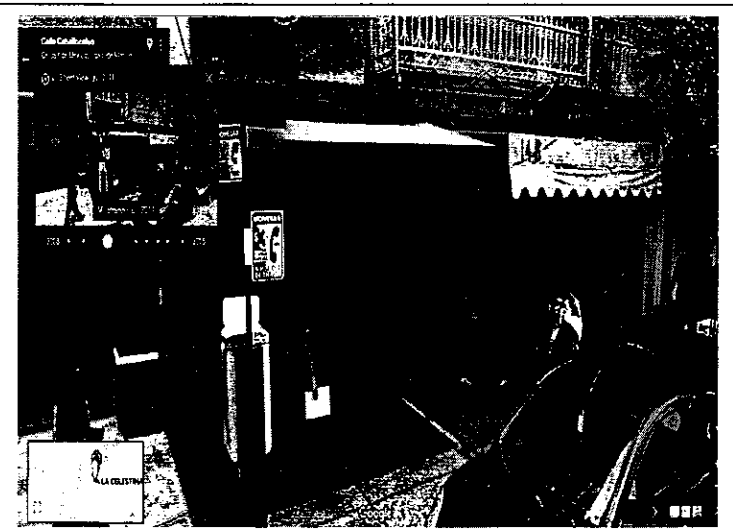
EXPEDIENTE: PAOT-2015-2939-SOT-1187



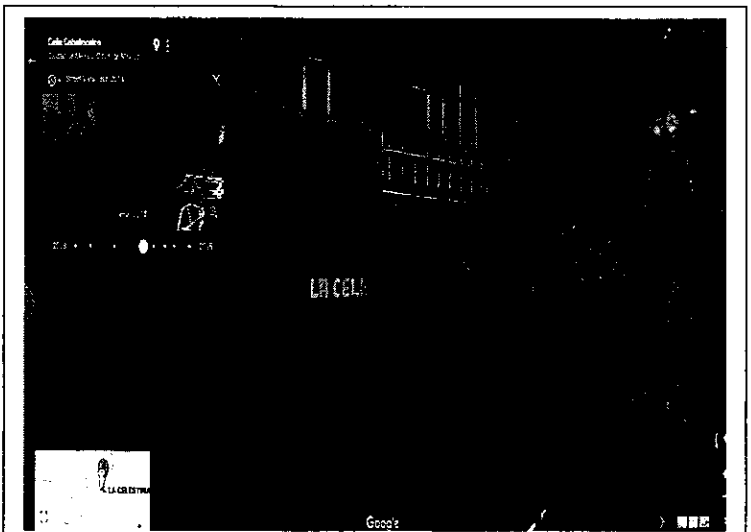
Google Earth:
2008 (Taquería)



Google Earth:
2009 (Papelería)



Google Earth:
2011 (Fonda)



Google Earth:
2014 (La Celestina)

Es importante mencionar, que en los procedimientos de verificación, en materia desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, instaurados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, respectivamente, la persona que se ostentó como encargado del establecimiento investigado, ofreció como medios probatorios ante dichas autoridades, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-413/94, de fecha 09 de septiembre de 1994 y el Certificado de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2939-SOT-1187

Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991.-----

Sin embargo, el Certificado de Uso del Suelo de acuerdo con lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no existe en sus archivos, por lo que junto a la Constancia de Zonificación, no son documentos idóneos para acreditar el uso de suelo ejercido, en términos del artículo 95 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 125 de su Reglamento.-----

Ahora bien, la Dirección de Dictámenes, Peritajes y Opiniones Técnicas del Ordenamiento Territorial, adscrita a esta subprocuraduría, emitió Dictamen Técnico (estudio multitemporal) con número de folio PAOT-2016-1207-DEDPOT-716, con base en imágenes obtenidas de Street View del programa Google Earth y una vez que se analizaron las condiciones del inmueble desde octubre de 2008 a enero de 2014, se concluyó que:-----

1. Del análisis del plano de divulgación del PDDU-Coyoacán; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio, es H/3/35 (Habitacional, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre).-----
2. De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H/7.5mts/35 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35 % de área libre).-----
3. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 enero de 1995, menciona que la colonia Villa Coyoacán, forma parte de una de las zonas históricas más importantes de la Ciudad de México, ya que forma un todo armónico entre las plazas y calles aledañas, mismas que es necesario conservar el trazo y la imagen urbana actual y con el uso de suelo habitacional, como vocación predominante.-----
4. De la consulta a la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, el uso de suelo para Restaurante-Bar, se encuentra prohibido en la zonificación habitacional.-----
5. Del reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro mercantil de Restaurante-Bar denominado "La Celestina".-----
6. Del Multitemporal realizado a través del programa Google Earth, se desprende que del año 2008 al 2014, el inmueble objeto de investigación, tenía un giro de uso de suelo distinto al de Restaurante-Bar, del año 2008 al 2014, siendo en enero del año 2014, donde se identificó el establecimiento mercantil denominado "La Celestina".-----
7. Se desprende que el establecimiento mercantil no se apega al uso de suelo que establece el Programa Delegacional referido.-----

Aunado a lo anterior, el uso de suelo para Restaurante-Bar, no se encuentra permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, y que del histórico realizado por esta Subprocuraduría, se desprende que no se ubica en el supuesto de contar con Derechos Adquiridos, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

Por consiguiente, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar nueva visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las sanciones procedentes.-----





Establecimiento mercantil (Legal Funcionamiento)

La Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 20 de enero de 2011, dispone en sus artículos 2 fracción XIV y 39, que los establecimientos mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Permiso de Funcionamiento, es decir, que sean considerados de bajo impacto, requieren ingresar el Aviso de Declaración de Apertura al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, el cual únicamente autoriza al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en ella se autorice, mismo que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.-----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en donde se constató un establecimiento mercantil con giro de restaurante- bar, con la denominación "La Celestina".-----

A mayor abundamiento, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán informó que el Local número A del inmueble ubicado en Caballo Calco 14, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, cuenta con el Permiso de Apertura de Funcionamiento de Impacto Vecinal de fecha 22 de mayo de 2012 y Licencia de Funcionamiento número 2236 de fecha 05 de julio de 2012, del establecimiento denominado "La Celestina", con giro de Restaurante-Bar y Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991, sin embargo, el uso de suelo que ejerce para Restaurante-Bar, no se encuentra permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente.-----

Sin embargo, como se señaló en el apartado intitulado "Desarrollo Urbano", ni la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-413/94, de fecha 09 de septiembre de 1994 y el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991, son documentos idóneos para acreditar el uso de suelo, ejercido para Restaurante-Bar y por ende, el establecimiento mercantil objeto de investigación, no cuenta con los documentos que avale su legal funcionamiento.-----

En conclusión, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles con número de expediente DGJG/SVR/216/15-EM, e imponer las sanciones que en derecho procedan.-----

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 inmueble ubicado en Caballo Calco 14 (Local A), Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar 7.5 metros máximos de altura, 35 % de área libre**, se localiza en Zona de Monumentos Históricos y en Área de Conservación Patrimonial, donde el uso para restaurante-bar, no se encuentra permitido.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2939-SOT-1187

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en donde se identificó un establecimiento mercantil denominado "La Celestina".-----
3. Al amparo del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991, se tramita el Permiso de Apertura de Funcionamiento de Impacto Vecinal de fecha 22 de mayo de 2012 y Licencia de Funcionamiento número 2236 de fecha 05 de julio de 2012, del establecimiento mercantil denominado "La Celestina".-----
4. Durante la Substanciación del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1032/2013, se ofreció como medio de prueba la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-413/94, de fecha 09 de septiembre de 1994.-----
5. Ni la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio Z-413/94, de fecha 09 de septiembre de 1994 ni el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 030205 de fecha 27 de septiembre de 1991, son documentos idóneos para acreditar el uso de suelo para Restaurante-Bar.-----
6. El establecimiento mercantil denominado "La Celestina", no cuenta con documento alguno, para acreditar el uso de suelo ejercido por lo que le corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las sanciones procedentes.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles con número de expediente DGJG/SVR/216/15-EM, e imponer las sanciones 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: -----

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, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RAGT/SABE

