

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2018

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 III, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-774-SOT-342 relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2017, cuatro personas que omitieron manifestarse 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), por las actividades del establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Mexsi Bocu", que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de marzo de 2017. -----

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 las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó 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 el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México. -----

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)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, se desprende que al predio ubicado en calle Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre), donde el uso del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**. -----



Adicionalmente, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI-CDMX), se constató que el predio investigado cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha 04 de febrero de 2011 Folio N°4126-181COR111, en el que se asienta que la zonificación que le corresponde es **HM/5/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas está **prohibido**.-----

Conforme a dicho Certificado, el establecimiento investigado está sujeto a las restricciones establecidas en las Normas de Ordenamiento Particulares por Zona o por Colonia, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Cuauhtémoc, en el apartado "Usos sujetos a la Regulación Específica", que dispone:-----

"(...) En la colonia Roma Norte con Zonificación HM (Habitacional Mixto), a excepción de la zona denominada "La Romita", que está delimitada por las siguientes calles: Av. Chapultepec, Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc, Durango y Morelia; no se permitirán los siguientes usos: -----

• Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías. (...)"-----
(Lo subrayado es nuestro)-----

En razón de lo anterior, el predio investigado al ubicarse dentro del polígono señalado por la referida norma, el uso del suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles de altura, los cuales son utilizados para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Mexsi Bocu", al momento de la diligencia se observaron actividades por parte del personal del restaurante y clientela en el interior del inmueble, en ese momento no fue posible constatar la venta de bebidas alcohólicas. -----

No obstante, personal de esta Subprocuraduría, llevó a cabo la búsqueda en Internet del establecimiento mercantil con la denominación "mexsi bocu", en la que se constató en una página web (www.chilango.com/comida/restaurantes/mexsi-bocu) que en la reseña del establecimiento **se ofrece la venta de bebidas alcohólicas**.-----

Ahora bien, de la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, se tuvo conocimiento de la existencia de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, de fecha 25 de febrero de 1992, para el uso de suelo para restaurante y galería de arte, con la cual se pretenden acreditar los derechos adquiridos para restaurante con venta de bebidas alcohólicas.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, de fecha 25 de febrero de 1992, cuenta con el procedimiento de investigación número DRPP/PIDA/52- 2013 , para verificar la continuidad y aprovechamiento del Uso del Suelo de los Derechos Adquiridos, por parte de la Dirección de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. Aunado a lo anterior, dicha Solicitud de Constancia no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, por no ser un documento regulado por el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México, así como carecer de vigencia, de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el entonces Distrito Federal, normatividad vigente al momento de su expedición y que limitaba su vigencia a un año.-----



Este formato de Solicitud de Constancia, del lado posterior del documento, en el apartado "Para Uso Exclusivo del Registro", contiene la leyenda: -----

"(...) se acredita que el uso del suelo para Restaurante y Galería de Arte (...) es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio; convalidándose derechos legítimamente adquiridos (...)"-----

No obstante, con la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el predio ubicado en calle Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra inscrito desde el 01 de enero de 2002 con uso de suelo para oficinas, fue hasta el 27 de julio de 2011 que el suelo para comercio, se registró ante esa autoridad.-----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó estudio multitemporal mediante la herramienta Google Maps sobre el predio referido, en el cual se observa que en octubre de 2008, el inmueble no contaba con adecuaciones o enseres que se relacionaran con actividades de comercio, es hasta marzo de 2014, que se aprecia la remodelación y ampliación del frente del inmueble, observando en la fachada del inmueble la denominación "Mexsi Bocu".-----



Google Street V. octubre 2008



Google Street V. abril 2011



Google Street View marzo 2014



Google Street View junio 2017

En razón de lo anterior, los Derechos Adquiridos para el establecimiento denunciado han fenecido, de conformidad con el artículo 45 y 92 de la Ley de Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que ya no acredita el uso de suelo ejercido.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano, con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3471/2017, sin que hasta el momento de emisión del presente instrumento se cuente con el resultado de dicha visita de verificación.-----

En razón de lo investigado, se concluyen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio ubicado en calle Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre), donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido.-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, de fecha 25 de febrero de 1992, de conformidad con el artículo 89 de

la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México, toda vez que carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, aunado a que existen incongruencias respecto a los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con la misma.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3471/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

2.- En materia de Establecimiento Mercantil.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información obtenida vía internet, se constató que en el predio bajo investigación, se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Mexsi Bocu".-

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que cuenta con Permiso de Impacto Vecinal número 0934, para el restaurante denominado "Mexsi Bocu", el cual fue expedido en fecha 02 de septiembre de 2013, es decir, carece de vigencia, aunado a lo anterior, el Permiso referido fue emitido con base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, la cual carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo permitido.-----

De lo anterior se desprende que el establecimiento denominado "Mexsi Bocu", no cuenta con un Permiso que este amparado por un Certificado que señale que el uso de suelo es permitido para el giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, por lo tanto, incumple lo establecido en los artículos 10 y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles vigente para la Ciudad de México.-----

En consecuencia, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que realizó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al predio ubicado en calle Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, con el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/544/2017, sin que hasta el momento de emisión del presente instrumento se cuente con el resultado de dicha visita de verificación.-----

En razón de lo investigado, se concluyen irregularidades en materia de establecimiento mercantil, para el restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Mexsi Bocu", toda vez que no cuenta con alguna documental que acredite las actividades que se ejercen en el predio referido.-----

En este sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/544/2017, imponer las sanciones y/o medidas cautelares que conforme a derecho correspondan.-----

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 Durango número 359, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre), así mismo, de conformidad con las Normas de Ordenamiento Particulares por Zona o por Colonia, de dicho Programa, en el apartado "Usos sujetos a la Regulación Específica", establece que la zonificación **HM** que está dentro del polígono delimitado por Av. Chapultepec, Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc, Durango y Morelia, el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**.-----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información obtenida vía internet, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Mexsi Bocu".-----
3. El establecimiento mercantil cuenta con el Permiso número 0934 con giro de Impacto Vecinal, el cual fue expedido en fecha 02 de septiembre de 2013 actualmente sin vigencia, el cual fue emitido al amparo de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, de fecha 25 de febrero de 1992.-----
4. La Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número 4993, de fecha 25 de febrero de 1992, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente de la Ciudad de México, carece de vigencia y no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, aunado a que los Derechos Adquiridos para el establecimiento denominado denunciado han prescrito, derivado de la investigación realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3471/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVE/544/2017, imponer las sanciones y/o medidas cautelares que conforme a derecho correspondan.-----

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMC/WPB/RAGT/PRVE/JHP

