



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-714-SOT-298 y acumulado PAOT-2019-724-SOT-313, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 20 y 22 de febrero de 2019, dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en Calle Monte Kamerun número 212, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 06 de marzo de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de establecimiento mercantil y construcción (ampliación), 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. -----

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 de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su Reglamento, Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 14 de septiembre de 1992, al predio investigado le corresponde la zonificación HU/3/33 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros de altura, 33% de área libre); en donde el uso de suelo para venta de comida elaborada con servicio de comedor no se encuentra permitido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 28 de marzo y 24 de mayo de 2019, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de 2 niveles y la ampliación reciente de una edificación desplantada en el área de estacionamiento del predio en su frente con la calle Monte Kamerun, dicha ampliación es ocupada por un establecimiento mercantil y se observa letrero con la leyenda "CHOCOLATERÍA San Ginés MADRID"; al interior del establecimiento se observan mesas; cuenta con sellos con la leyenda de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0259/2019/EM; no obstante lo anterior, se observó personas ingresando a dicho establecimiento; durante las diligencias se perciben emisiones sonoras provenientes del interior presuntamente generadas por equipo y/o maquinaria propia del establecimiento; en el último reconocimiento de hechos no se observan sellos de Suspensión, el establecimiento se encuentra operando de manera regular (ver imagen 1 y 2). -----



Imagen 1: Fuente PAOT Reconocimiento de hechos 28 de marzo de 2019

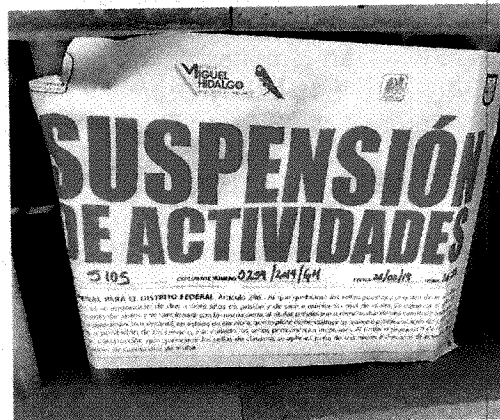


Imagen 2: Fuente: PAOT Reconocimiento de hechos 28 de marzo de 2019

Se observa el establecimiento mercantil denominado Chocolatería San Ginés Madrid, desplantado en el área de estacionamiento del inmueble preexistente.

Se observa sello con la leyenda de Suspensión de Actividades con logos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0259/2019/EM de fecha 26 de febrero de 2019

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes de los años de 2008 a 2018, en las que se observa que en el predio un inmueble preexistente de 2 niveles con área libre ocupada con 12 cajones de estacionamiento en su frente con la calle Monte Kamerun (ver imagen 3 y 4). -----



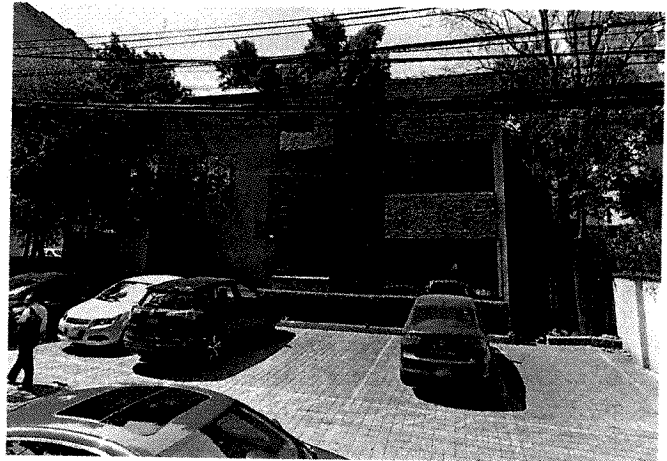
Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

Imagen No. 3 Inmueble de 2 niveles, sin ningún establecimiento mercantil.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2008.

Imagen No. 4 Inmueble de 2 niveles, sin ningún establecimiento mercantil.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2018.

De la revisión del análisis de las imágenes se evidencia que hasta febrero de 2018, no existía en el inmueble el establecimiento mercantil objeto de denuncia, que se realizó la ampliación del inmueble en el área establecimiento en su frente con la calle Monte Kamerun para la operación del establecimiento, constatando que es reciente la edificación (ampliación) y operación de dicho establecimiento.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal y/o Poseedor del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la operación del establecimiento mercantil; al respecto, mediante escritos de fechas 04 de abril, 21 de agosto y 20 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como "(...) *legal tenedor y poseedor del inmueble (...)*" ingresó a esta subprocuraduría, entre otras, copia simple de la siguiente documentación: -----

- Título de propiedad de escritura pública del inmueble de referencia. -----
- Solicitud de trámite para cuestionario de autodiagnóstico en materia de protección civil con número de folio: 16464 de fecha 06 de marzo del presente año, ingresada en la ventanilla única de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto de fecha 06 de marzo de 2019 con folio: MHAVAP2019-03-0600263100, que se apega en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, para el giro de **CHOCOLATERÍA/CAFETERÍA**. -----



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

- Escrito dirigido a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 10 de junio de 2019, signado por el Director Responsable de Obra con número de registro 1759, mediante el cual manifiesta la superficie que ocupa el establecimiento mercantil. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto de fecha 14 de junio de 2019 con folio: MHAVAP2019-06-1700272189, señalando que se apeg a términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, para el giro de **VENTA DE COMIDA ELABORADA**. -----
- Acta circunstanciada de inspección ocular con número de expediente 259/2019/EM de fecha 09 de julio del 2019 realizada por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Aviso de caducidad del trámite con número de folio MHAVAP2019-03-0600263100 para Chocolatería San Gines Madrid 1894, expedido por el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles. -----

En ese sentido, del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 06 de marzo de 2019 con folio: MHAVAP2019-03-0600263100, acredita el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de **chocolatería/cafetería** que ocupa **146.00 m² de la superficie de la construcción**. -----

Asimismo, se desprende que el escrito dirigido a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, manifiesta que el **establecimiento mercantil ocupa una superficie de 91.81 m² dentro de un inmueble con uso habitacional**; sin embargo, del análisis del Registro de Manifestación de Construcción, se desprende que el **100% de la superficie tiene uso distinto al habitacional (oficinas)**. -----

El Aviso de caducidad del trámite con número de folio MHAVAP2019-03-0600263100 manifiesta que debido a que el solicitante no atendió el comunicado que se le envió por existir errores en su Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 06 de marzo de 2019, para el giro de **CHOCOLATERÍA/CAFETERÍA**, el mismo fue cancelado por caducidad. -----

Respecto al Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 14 de junio de 2019 con folio: MHAVAP2019-06-1700272189, fue tramitado para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de **venta de comida elaborada** que ocupa **91.81 m² de construcción**; sin embargo de la revisión de la Escritura Pública de fecha 18 de mayo de 1994, se desprende que se realizó **la compra de una casa habitación adaptada a oficinas**, así como quedó protocolizado que tanto la empresa vendedora a través de su apoderado legal y el comprador manifestaron "(...) **QUE EL DESTINO DEL BIEN OBJETO DE ESTA OPERACIÓN, SERÁ PARA OFICINAS** (...)". -----



**Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313**

Por su parte, del análisis del acta circunstanciada de inspección ocular con número de expediente 259/2019/EM de fecha 09 de julio del 2019 realizada por personal de la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se desprende que **el inmueble preexistente tiene uso de oficinas.** -----

Esta subprocuraduría con la finalidad de acreditar el uso de suelo y los metros cuadrados de construcción con los que cuenta el predio, solicitó diversa información a autoridades involucradas al caso, entre ellas, a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; la cual mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIOS-DGSU-1028383/2019 de fecha 10 de junio de 2019 informó que el predio se encuentra registrado desde el 05 de julio de 1994 y el uso de la toma registrada es **no domestico** con un local, con el giro de **servicios de asesoría en administración** y una **tarifa aplicada como de alto consumo.** -----

La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México; mediante oficios SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/2028/2019 de fecha 26 de junio de 2019 informó los siguientes datos obtenidos del Padrón Fiscal del Sistema Integral del Impuesto Predial, la cual data a partir del 01 de enero de 2002. -----

Superficie de Terreno	Superficie de Construcción	Uso
428.00 m ²	386.00 m ²	Oficina

Mediante oficios SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/2237/2019 de fecha 12 de julio de 2019 la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que en la Declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y aviso de enajenación de fecha 20 de diciembre de 1984, en la sección *Descripción del Inmueble*, el inmueble preexistente paso de ser una casa a **oficinas.** -----

Respecto al uso de suelo, de conformidad con la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec vigente en Miguel Hidalgo; en el predio los usos de suelo permitidos son Vivienda, Embajadas, Jardines y Parques. El predio actualmente está destinado a **uso de suelo de oficinas desde el año de 1984.** -----

En materia de Establecimiento Mercantil, se desprende que el establecimiento objeto de investigación que opera en el sitio de denuncia desarrolla sus actividades al amparo del Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantiles con giro de Bajo Impacto, expedido en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el cual dispone que **podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta,** para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, **debiendo ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habiten en la vivienda de que se trate y no podrán establecerse en los términos de ese artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua.** -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el establecimiento mercantil denominado CHOCOLATERÍA San Ginés MADRID ubicado en Calle Monte Kamerun número 212, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, **se encuentra operando y ocupando una parte del inmueble preexistente y en el área de reciente**



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

construcción (ampliación sobre el área de estacionamiento), inmueble que está registrado y destinado al uso de suelo de oficinas, cuenta con una tarifa alta en consumo de agua, y al tener 91.81 m² registrados para el uso del establecimiento mercantil, rebasa el 20% del inmueble preexistente, siendo lo permitido un máximo de 77.20 m²; este dato fue obtenido de la superficie total de construcción enviada a esta Subprocuraduría por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, siendo un total de 386.00 m²; así también no cumple con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que se tiene la certeza de que dicho establecimiento no es atendido por integrantes de la vivienda, toda vez que el inmueble preexistente está destinado a uso de suelo de oficinas. -----

Superficie de Construcción	Superficie permitida por el Artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles	Resultado
386.00 m ²	20%	77.20 m ²

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el motivo de la imposición de Sellos de Suspensión con número de expediente 0259/2019/EM al establecimiento objeto de la investigación, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; de ser el caso instrumentar el procedimiento administrativo de reposición de sellos y/o instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción y uso del suelo, considerar en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que se incumple el artículo 37 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en coordinación con la Dirección Ejecutiva Jurídica, iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda respecto del Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 06 de marzo de 2019 con folio: MHAVAP2019-03-0600263100, toda vez que se incumple la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, ya que dicha actividades no es regularizable, el establecimiento mercantil se encuentra operando parcialmente fuera del inmueble preexistente destinado al uso de suelo de oficinas, rebasa el 20% de la construcción existente, tiene una tarifa alta de consumo de agua y se tiene la certeza de que el establecimiento no es atendido por integrantes de la vivienda, toda vez que los derechos por servicios de predial y suministro de agua son para uso de oficinas; lo anterior de conformidad con el artículo 71 Bis fracción I de la Ley en comento. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de uso de suelo al establecimiento mercantil objeto de investigación en el predio ubicado en Calle Monte Kamerun número 212, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", toda vez que el uso de suelo para venta de comida elaborada con servicio de comedor (cafetería/chocolatería) se encuentra prohibido de conformidad con la Tabla de usos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec. -----



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

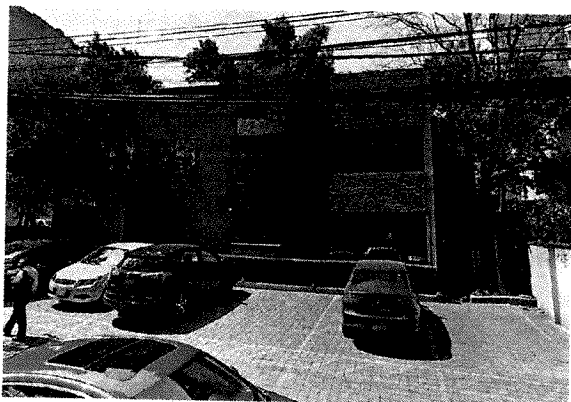
2.- En materia de construcción (ampliación)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 14 de septiembre de 1992, al predio investigado le corresponde la zonificación HU/3/33 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros de altura, 33% de área libre). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 28 de marzo y 24 de mayo de 2019, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de 2 niveles y la ampliación de un nivel (en el área de estacionamiento) actualmente ocupada por el establecimiento mercantil con giro de venta de comida elaborada denominado "CHOCOLATERÍA San Ginés MADRID". -----

Se realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes de los años de 2008 a 2018, en las que se observa que en el predio existía un inmueble de 2 niveles, en el que no existía ningún establecimiento mercantil, por lo anterior, se evidencia que el establecimiento mercantil es de reciente construcción, dicho establecimiento **fue desplantado en área libre del inmueble preexistente** que tenía uso de estacionamiento sobre calle Monte Kamerun, reduciendo el área libre del predio (ver imagen 3 y 4). -----

Imagen No. 5 Inmueble de 2 niveles, sin ningún establecimiento mercantil.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2018.

Imagen No. 6 Se observa el establecimiento mercantil denominado Chocolatería San Ginés Madrid, desplantado en el área de estacionamiento del inmueble preexistente.



Fuente: PAOT Reconocimiento de hechos 28 de marzo de 2019

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (**ampliación**), para el predio objeto de denuncia; al respecto, mediante el oficio AMH/DGGAJ/DERA/4532/2019, informó que **no se cuenta con algún Registro de Manifestación de Construcción en cualquier modalidad**. -----



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

Mediante escrito de fecha 21 de agosto de 2019 una persona que se ostentó como "(...) *legal tenedor y poseedor del inmueble* (...) " ingresó a esta subprocuraduría copia simple de la siguiente documental: ---

- **Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH R-225-18 de fecha 16 de agosto de 2018, ingresado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Miguel Hidalgo.** -----

Del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que el Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH R-225-18 de fecha 16 de agosto, **considera la ampliación de 60.00 m².** -----

En conclusión, la persona denunciada pretende acreditar los trabajos de ampliación ejecutados en el predio con el **Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH R-225-18 de fecha 16 de agosto de 2018** ingresado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para una ampliación de 60.00 m². -----

Dicho Registro, presenta inconsistencias toda vez que la suma de la superficie de desplante del inmueble preexistente (390 m²) y el área libre (203 m²) es mayor a la superficie total del terreno (436.81 m²), asimismo, la suma de la superficie de desplante (390 m²) y la superficie a ampliar (60 m²), rebasa la superficie total del terreno (436.81 m²). -----

La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de ampliación en el predio de referencia; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de construcción; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, al ampliarse la superficie de desplante con la construcción perteneciente al establecimiento mercantil, se tiene la presunción de que no se cumple con el mínimo de área libre de conformidad con la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec"; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-

3.- En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, es de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.-----



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble destinado al funcionamiento del establecimiento denominado "CHOCOLATERÍA San Ginés MADRID", desde la vía pública se perciben las emisiones sonoras generadas provenientes del interior del establecimiento mercantil, presuntamente por un extractor de aire acondicionado. -----

En ese sentido, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial realizó estudio de emisiones sonoras generadas por los extractores de aire acondicionado del inmueble objeto de investigación, en el que se obtuvo como resultado 52.20 dB(A) lo que **no excede** el límite máximo de 63.0 dB(A) para el punto de denuncia (Pd) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Monte Kamerun número 212, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", le asigna la zonificación HU/3/33 (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros de altura, 33% de área libre), en donde el uso de suelo para **venta de comida elaborada con servicio de comedor (chocolatería) se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de 2 niveles y la ampliación reciente de una edificación desplantada en el área de estacionamiento en su frente con la calle Monte Kamerun, dicha ampliación es ocupada por un establecimiento mercantil con giro venta de comida elaborada denominado "CHOCOLATERÍA San Ginés MADRID"; al interior del establecimiento se observan mesas; cuenta con **sellos de Suspensión de Actividades** por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0259/2019/EM, se observó personas ingresando a dicho establecimiento; durante las diligencias se perciben emisiones sonoras provenientes del interior presuntamente generadas por equipo y/o maquinaria propia del establecimiento; en el último reconocimiento de hechos **no se observan sellos de Suspensión**, el establecimiento se encuentra operando de manera regular.-----
3. El establecimiento mercantil objeto de denuncia cuenta con Aviso para el Funcionamiento de Establecimiento de bajo impacto con folio: MHAVAP2019-06-1700272189, registrado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, el cual establece que **podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, debiendo ser atendido exclusivamente por miembros de la familia que habiten en la vivienda de que se trate y no**



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

podrán establecerse en los términos de ese artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua.

4. El establecimiento opera en una fracción al interior del inmueble preexistente con uso de suelo **destinado a oficinas** y en la edificación resultado de una ampliación en un nivel desplantada en el área de estacionamiento; dicho establecimiento ocupa 90.00 m² de superficie del predio por lo que incumple el 20% de la superficie construida, tiene una **tarifa de alto consumo de agua** y se tiene la certeza de que dicho establecimiento no atendido por integrantes de la vivienda, toda vez que las contribuciones y derechos por servicios de predial y suministro de agua son para uso de oficinas.
5. El establecimiento mercantil de referencia incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que se ejerce una actividad mercantil que no es compatible con el uso de suelo permitido por el Programa de referencia.
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el motivo de la imposición de Sellos de Suspensión con número de expediente 0259/2019/EM al establecimiento objeto de denuncia, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; de ser el caso instrumentar el procedimiento administrativo de reposición de sellos y/o instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción y uso del suelo, considerar en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que se incumple el artículo 37 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en coordinación con la Dirección Ejecutiva Jurídica, iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda respecto del Aviso de funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 06 de marzo de 2019 con folio: MHAVAP2019-03-0600263100, toda vez que se incumple el artículo 71 Bis fracción de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
8. La persona denunciada presento copia simple del Registro Manifestación de Construcción con folio RMH R-225-18 de fecha 16 de agosto de 2018, para la ampliación de 60.00 m², **asimismo manifiesta que el 100% del inmueble tiene uso diferente al habitacional.**
9. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de ampliación en el predio de referencia; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de construcción; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.
10. El ruido generado por los equipos instalados en el establecimiento mercantil objeto de denuncia no excede el límite máximo permisible que establece la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-714-SOT-298
Y acumulado PAOT-2019-742-SOT-313

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como a las direcciones ejecutivas de Registros y Autorizaciones y Jurídica ambas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/ROV