

**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 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 IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1822-SOT-756 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 13 de junio y 07 de noviembre de 2017, 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, ejercieron 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) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Manuel Fernández Leal números 96 y 96-A, Barrio la Concepción, Delegación Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 22 de junio y 15 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

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) y ambiental (ruido). 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. -----



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, referente a las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras 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 la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/7.5mts/35 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% de área libre)** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; donde los usos de suelo para **Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, Panadería y salones para banquetes y fiestas** se encuentran **prohibidos**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de denuncia, se constató un inmueble de 2 niveles, en donde se encuentra funcionando un establecimiento mercantil con giro de restaurante-bar y eventos sociales denominando "El Convento". -----

No obstante lo anterior, con la finalidad de contar con mayores elementos respecto a los hechos investigados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta vía internet por medio del buscador "Google", relacionados con el establecimiento mercantil denominado "El Convento" de Coyoacán, por lo que en la página <https://www.bodas.com.mx/haciendas-para-bodas/el-convento--e132921>, se observa que el lugar además es utilizado para realizar eventos sociales, para un aforo de 180 personas. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, envió en copia certificada la siguiente documental: -----

- **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17157** con fecha de ingreso 05 de septiembre de 1989, expedida por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del entonces Departamento del Distrito Federal, con la que se pretende acreditar derechos



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

adquiridos para el uso de "Casa de Huéspedes, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Oficinas y Comercio" en una superficie de 2,448 m². -----

Respecto de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, existen inconsistencias por cuanto hace a su origen ya que de acuerdo a la información proporcionada la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el predio en comento se encuentra registrado desde noviembre de 1994 en el Padrón de Usuarios, con uso mixto, para una vivienda y cinco locales, con giro de servicios de restaurante y fondas. -----

Asimismo, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que el predio se encuentra dado de alta desde el año 2002 en el Padrón Fiscal del Impuesto Predial, con uso comercial, oficinas y mixto. -----

Superficie de terreno	Superficie de construcción	Uso	Año de Construcción
1,961 m2	448.40m ²	INDUSTRIA	1958
	439.81m ²	ESTACIONAMIENTOS, PLAZAS Y PLAZUELAS	
	435.11m ²	JARDINES	
	51.80m ²	SALUD	
	275.51m ²	HABITACIONAL	
	501.85m ²	COMERCIAL	
	139.44m ²	OFICINA	

De lo anterior se desprende que para el predio existe un antecedente de registro "Comercial" en una superficie de 501.85m², sin embargo, dicho uso resulta genérico para los establecimientos que se encuentran funcionando actualmente; ya que si bien, en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 17157, en el que acredita el uso "Casa de Huéspedes, Restaurante, Comercial y Oficinas", pretende acreditar el de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, uso que no cuenta con antecedentes registrales por parte de la Secretaría de Finanzas, no obstante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, cuenta con antecedentes registrales, es de aclarar que es para restaurante y fonda, no así para restaurante con venta de bebidas alcohólicas ni salón para eventos. -----

Asimismo, es de señalar, que de las constancias que obran en el expediente, no se cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con las que se acrediten las actividades de salón para banquetes y fiestas. -----



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

Ahora bien, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 17157, de fecha 05 de septiembre de 1989, no es el 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 en la Ciudad de México; aunado a que de conformidad con el artículo 41 del Reglamento de Zonificación publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 20 de abril de 1892, la Solicitud de Constancia limitaba su vigencia a un año, es decir tenía vigencia hasta 1990. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), para lo cual, dicho Instituto informó que mediante procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS//0083/2017, emitió resolución administrativa de fecha 17 de febrero de 2017, y determinó no imponer sanción alguna a la persona moral denominada "El Convento", en virtud de que presentó Solicitud de Constancia de Zonificación del Uso de Suelo folio 17157, con fecha de ingreso 05 de septiembre de 1989, para el uso de Casa de Huéspedes, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, Oficinas y Comercio. -----

De lo antes expuesto, se concluyen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) toda vez los usos de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas y salón para banquetes y fiestas** se encuentran **prohibidos** conforme a la zonificación H/7.5mts/35 establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, aunado a que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17157, no es el documento idóneo para acreditar dichas actividades. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), conforme al artículo 7, apartado A, fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin otorgar valor probatorio a la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17157. -----

Finalmente 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 de Suelo, folio 17157 de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por haber sido emitido mediando error. -----



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

En materia de establecimiento mercantil

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y eventos sociales, denominado "El Convento". -----

En este sentido, es importante mencionar que la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 2 fracción XIII, 10 apartado A fracción I, 19 fracción II y 31 fracción VII, dispone que los establecimientos mercantiles de impacto vecinal son aquellos que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad; por lo que **deberán obtener previa solicitud el Permiso por parte de la Delegación**, el cual únicamente **autoriza** al titular a ejercer exclusivamente el giro que autorice, mismo que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Por lo que a solicitud de esta unidad administrativa la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán (actualmente Alcaldía en Coyoacán a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México), informó que en los archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, **no cuenta con antecedente** alguno de establecimiento mercantil; razón por la cual esta unidad administrativa solicitó a la Dirección en comento, instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, quien informó que ordenó la visita de verificación número DGJG/SVR/547/17-EM, misma que fue turnada a la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles a efecto de substanciar dicho procedimiento. -----

Por lo anterior, existen incumplimientos en materia de establecimiento mercantil toda vez que las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y salón para banquetes y fiestas, **no cuentan con Permiso** ante el SIAPEM y en caso de tramitarlos, serían improcedentes de conformidad con los artículos 2 fracción XVI, 39 y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que los giros son incompatibles con el uso de suelo permitido en el Programa Parcial "Centro Histórico". -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán (actualmente Alcaldía en Coyoacán), concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DGJG/SVR/547/17-EM, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En materia ambiental (ruido)



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en los horarios y días señalados por las personas denunciantes, esta unidad administrativa llevó a cabo la medición de ruido, determinando en el Estudio PAOT-2017-851-DEDPOT-569, que la fuente generadora de ruido proviene de extractores instalados en el establecimiento, los cuales constituyen una fuente emisora, que genera un Nivel de Fuente Emisora Corregido de 53dB (A), por lo que no excede los límites máximos permisibles de 63 dB, conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México. -----

Ahora bien, en fecha 10 de febrero del año en curso, a solicitud de una de las personas denunciantes se realizó un reconocimiento de hechos, en el cual se constataron actividades de salón de eventos sociales, sin advertir emisiones sonoras, y la misma persona manifestó que habían cesado las molestias. -----

No obstante, vía telefónica en fechas 19 de junio y 11 de julio del año en curso, las personas denunciantes manifestaron que el ruido se volvió a presentar de manera esporádica y que en el lugar fueron colocados sellos de clausura. -----

En atención a lo antes citado, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, diligencia en la que constató que dicho inmueble contaba con un sello de clausura por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

A solicitud de esta unidad administrativa, la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en fecha 06 de julio de 2018, llevó a cabo un acto de inspección extraordinario, diligencia en la que detectó irregularidades en materia de: Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México, actualización de la información de desempeño ambiental para el 2018, emisiones sonoras y residuos sólidos. Por lo que en fecha 30 de julio del año en curso, dicha Dirección de Vigilancia emitió Acuerdo SEDEMA/DGVA/06566/2018, iniciando procedimiento administrativo y ordenar como medida de seguridad la clausura. -----

Sin embargo en un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató el funcionamiento del establecimiento y el retiro del sello de clausura. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ordenar la reposición de los sellos impuestos de ser procedentes así como imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan dentro del procedimiento de inspección realizado. -----



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

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 Fernández Leal número 96 y 96-A, colonia Barrio La Concepción, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/7.5mts/35 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% de área libre)**, donde los usos de suelo para **Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar y salones para banquetes y fiestas se encuentran prohibidos**. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de dos niveles, en el que se encuentra funcionando un establecimiento mercantil denominado "El Convento" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, y salones para banquetes y fiestas. -----
3. Cuenta con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17157 con fecha de ingreso 05 de septiembre de 1989, con el que se pretende acreditar el uso para "casa de huéspedes, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, oficinas y comercio" en una superficie a ocupar de 2,448 m², el cual no es el documento idóneo, carece de vigencia y existen inconsistencias respecto de la acreditación de los derechos adquiridos. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin considerar para dicho procedimiento la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17157, toda vez que el uso de suelo para Salón para banquetes y fiestas se encuentra prohibido. -----
5. 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 de Suelo folio 17157, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por haber sido emitido mediando error. --



**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

6. El establecimiento mercantil denominado "El Convento" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y salón para banquetes y fiestas, no cuenta con Permiso para su funcionamiento y en caso de tramitarlo sería improcedente de conformidad con los artículos 2 fracción XVI, 39 y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que los giros no son compatibles con el uso de suelo permitido en el Programa Parcial aplicable. -----
7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán (actualmente Alcaldía en Coyoacán), instrumentó visita de verificación número DGJG/SVR/547/17-EM en materia de establecimiento mercantil, por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DGJG/SVR/547/17-EM, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
8. En materia de ruido, se llevó a cabo la respectiva medición de ruido, sin embargo en el estudio de ruido se determinó que no rebasó los límites máximos permisibles conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----
9. La Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutó visita de inspección e impuso el estado de clausura por detectar irregularidades respecto a la Licencia Ambiental Única para la Ciudad de México, emisiones sonoras y residuos sólidos; por lo que corresponde a dicha Dirección General ordenar la reposición de los sellos impuestos de ser procedentes, así como imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan dentro del procedimiento de inspección realizado. -----

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. -----

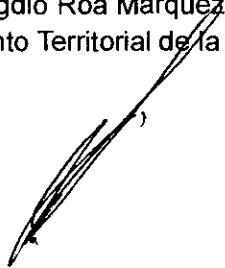


**Expediente: PAOT-2017-1822-SOT-756
y acumulado PAOT-2017-3618-SOT-1470**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán (Alcaldía en Coyoacán a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México), a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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.-----



REMGW/PB/MAZA

