

EXPEDIENTE: PAOT-2019-739-SOT-311

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**22 NOV 2019**

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-739-SOT-311, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades de restaurante que se realizan en el inmueble ubicado en Calle General Guadalupe Victoria número 75, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de marzo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Tlalpan el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.

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 de interés le aplica la zonificación HU 7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante y/o salón de fiestas no se encuentra permitido.

Adicionalmente, se realizó consulta al SIG-SEDUVI con la finalidad de identificar algún certificado de uso de suelo que acreditará como permitidos los usos del suelo de restaurante y/o salón de fiestas; sin que se haya identificado alguno.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-739-SOT-311

Por otro lado, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en el inmueble ubicado en Calle General Guadalupe Victoria número 75, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de un nivel de altura, en el acceso principal se exhibía la leyenda "Hacienda las Campanas", dicho inmueble cuenta con una terraza y cubierta en la parte alta del mismo, en el área libre del predio se observaron enseres como sillas y mesas. Durante la diligencia no se constataron actividades al interior.

Aunado a lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se notificó el oficio correspondiente al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que se realizan, por lo cual una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada TLR, OPERADORA S.A de C.V, presentó escrito ante esta Entidad mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

1. Licencia de funcionamiento para establecimiento mercantil tipo A número 22/2007 de fecha 31 de julio de 2007, para el establecimiento mercantil denominado "Casa de las Campanas" con giro de restaurante.
2. Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD-00374-97 folio No. 03281 de fecha de expedición del 27 de mayo de 1997, que acredita el uso de suelo para centro cultural en una superficie de 1,702.50 m<sup>2</sup> construidos en un predio de 2,073.00 m<sup>2</sup>.

En ese sentido, es importante señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

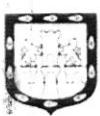
*"(...) Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble. (...)"*

En esas consideraciones, de lo informado por el responsable de los hechos que se investigan, se tiene que el inmueble de interés se utiliza para el funcionamiento de un restaurante, uso del suelo que conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Tlalpan, no se encuentra permitido, además de que no aportó el Certificado de Usos del Suelo que acreditará como permitida la actividad que realiza.

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Es así, que dicho Instituto mediante oficio INVEA/DG/0599/2019 informó que con fecha 08 de mayo de 2019 ejecutó visita de verificación al inmueble de mérito y que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.

En conclusión, se tiene que el responsable de los hechos que se investigan pretende acreditar las actividades que realiza (restaurante) en el inmueble objeto de denuncia con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD-00374-97 folio No. 03281 expedida el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-739-SOT-311

27 de mayo de 1997; sin embargo, dicha constancia únicamente acredita el uso de suelo para centro cultural en una superficie de 1,702.50 m<sup>2</sup>, por lo que la misma no es el documento idóneo para acreditar el uso de restaurante, mismo que es el que actualmente se realiza.

Por lo anterior expuesto, en el inmueble ubicado en Calle General Guadalupe Victoria número 75, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, se realizan actividades que se encuentran prohibidas y no cuentan con certificado que las acredite como permitidas, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento iniciado en el inmueble de interés, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, considerando la clausura del establecimiento

Del mismo modo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar visita de verificación al inmueble de interés, toda vez que el giro ejercido (restaurante) es incompatible con los usos de suelo permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Tlalpan, por lo que deberá imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como considerar la revocación de la licencia de funcionamiento para establecimiento mercantil tipo A número 22/2007, toda vez que la actividad está prohibida.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la prescripción de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos expedida el 27 de mayo de 1997 para el inmueble de interés, toda vez que el uso autorizado se ha dejado de ejercer.

## 2.- En materia ambiental (ruido)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras con baja intensidad generadas por música grabada de piano.

Por otra parte, esta Subprocuraduría programó realizar el estudio de emisiones sonoras que se generan por las actividades que se realizan en el sitio de denuncia, sin embargo la persona denunciante no aportó los elementos necesarios para realizar la diligencia.

Por lo anterior, esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental.

No obstante, no se descarta la existencia de emisiones sonoras en el inmueble de denuncia, por lo que una vez que se cumpla el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al caso, estas cesarán en consecuencia.

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, 85 fracción X y 89 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

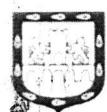
- Al predio ubicado en Calle General Guadalupe Victoria número 75, Colonia Tlalpan Centro, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación HU 7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros



EXPEDIENTE: PAOT-2019-739-SOT-311

de altura, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para restaurante no se encuentra permitido.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el sitio de interés, se constató un inmueble de un nivel de altura, en el que opera el establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Hacienda las Campanas".
3. Para el inmueble de interés se cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD-00374-97 folio No. 03281 expedida el 27 de mayo de 1997, la cual acredita como permitido el uso de suelo para centro cultural en una superficie de 1,702.50 m<sup>2</sup>.
4. El responsable del establecimiento pretende acreditar el uso de suelo de restaurante con la constancia referida, no obstante la misma no autoriza dicho uso, por lo que se incumple con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Tlalpan y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de uso de suelo en el sitio de interés, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento iniciado, imponiendo las medidas y sanciones aplicables, considerando como sanción la clausura del establecimiento.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la prescripción de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. CAD-00374-97 folio No. 03281 de fecha de expedición del 27 de mayo de 1997, toda vez que el uso de suelo autorizado se ha dejado de ejercer.
7. El responsable de los hechos denunciados presentó licencia de funcionamiento tipo A número 22/2007 de fecha 31 de julio de 2007, para el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "Casa de las Campanas" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas; sin embargo, el uso que se ejerce se encuentra prohibido, además de que dicha licencia no es el instrumento idóneo para acreditar el legal funcionamiento de conformidad con la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México vigente.
8. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el sitio de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso que se ejerce en el inmueble de interés es incompatible con el uso de suelo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Tlalpan, así como revocar la licencia referida, en virtud de que el giro que se ejerce (restaurante) no se encuentra amparado del instrumento idóneo conforme la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.
9. En materia ambiental, no obstante que durante la diligencia realizada se percibieron emisiones sonoras generadas con baja intensidad al interior del inmueble, la persona denunciante no indicó día y hora para realizar el estudio de ruido, sin embargo, una vez que se cumpla el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable al caso, estas cesarán en consecuencia.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-739-SOT-311**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Leticia Quiñones Valadez  
Subprocuradora de Ordenamiento Territorial  
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial  
Ciudad de México

JELN/JDN/MEAG