

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 OCT 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-2017-2956-SOT-1199 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de septiembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental por las actividades del restaurante denominado "El Rabanito" ubicado en calle Félix Parra número 168, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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 (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) 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. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil como es: la Ley de



Expediente: PAOT-2017-2956-SOT-1199

Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todas ellas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en 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 (zonificación y uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, adicionalmente le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Félix Parra, en el tramo L-M de: Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto** que le concede la zonificación **HC/4/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, en el que constató un inmueble de 4 niveles de altura, en la planta baja se observó el funcionamiento de un establecimiento mercantil denominado "El Rabanito" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, al interior observó mesas, sillas, comensales y una barra en la que se sirven bebidas alcohólicas. -----

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 Rabanito", por lo que en la página <https://www.yelp.com.mx/biz/el-rabanito-ciudad-de-m%C3%A9xico>, se observa que en el lugar se venden bebidas alcohólicas. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se tiene conocimiento que para el funcionamiento del establecimiento denunciado, el particular tramitó el Permiso número 000049, folio BJ2015-12-18AVV00162261, al amparo de la: -----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 010031, con fecha de ingreso 25 de marzo de 1991, para el uso de restaurante con venta de bebidas alcohólicas en una superficie a ocupar de 256m². -----



Expediente: PAOT-2017-2956-SOT-1199

A fin de corroborar la emisión de dicha Constancia, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que en sus archivos localizó la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de suelo folio 010031 de fecha de ingreso 1992, con fecha de expedición 28 de abril de 1992, para el predio ubicado en calle Tiepolo número 36, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, **predio distinto al que nos compete**, refiriendo además que la Solicitud de Constancia con folio 10031 de fecha 25 de marzo de 1991, respecto al predio ubicado en Félix Parra número 168, colonia San José Insurgentes, no fue emitida por dicha Secretaría. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Al respecto, el Coordinador Jurídico de dicho Instituto, informó que cuenta con el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/3070/2017, en el cual se emitió resolución administrativa de fecha 15 de diciembre de 2017, en la que determinó imponer al titular del establecimiento una multa equivalente a 250 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México así como conminar a que respete la superficie ocupada por uso que tiene autorizada en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 010031, de 256m². -----

Cabe mencionar que, en la resolución administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se desprende que en el acta de verificación fueron constatadas actividades mercantiles con giro de restaurante bar, las cuales se realizaban en planta baja y primer nivel, asimismo se asentó la venta de bebidas alcohólicas, y que dichas actividades se realizan en una superficie de 285m² (mayor a la referida en la Constancia). Aunado a ello, en el momento de desahogar el procedimiento de verificación, el responsable del establecimiento investigado presentó la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 010031, por lo que el citado Instituto solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar la emisión de dicha Constancia, sin que recibiera información por parte de esa autoridad, razón por la cual otorgó valor probatorio a la Solicitud de Constancia, bajo el principio de buena fe. -----

Es importante señalar, que dentro del expediente en el que se actúa no se cuenta con algún otro certificado de Zonificación de Uso de Suelo que ampare las actividades de restaurante con venta bebidas alcohólicas y/o restaurante bar, para el predio objeto de denuncia. -----

Ahora bien, respecto de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, de conformidad con la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, el predio cuenta con antecedentes de uso habitacional desde el año de 1968 y se encuentra dado de alta desde el año 2002 en el Padrón Fiscal del Impuesto Predial, con uso para oficinas. --

Lo anterior se refuerza, con la consulta a las imágenes multitemporales de la herramienta de Google Maps, en la que se desprende que hasta julio 2009, se observa un inmueble de 4 niveles, con características de casa habitación; para enero de 2011 se observa que el inmueble en la planta baja se encuentra funcionando



un establecimiento mercantil con giro de restaurante, al cual le fue instalado un toldo con razón social "El Rabanito", tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Julio 2009



Enero 2011

Fuente: Imágenes obtenidas de Google Maps

En virtud de lo anterior, se solicitó una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de dicho Instituto, informó que en fecha 01 de agosto de 2018, ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2408/2018. -----

En razón de lo investigado, se concluyen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) en el predio ubicado en Félix Parra número 168, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, toda vez que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite las actividades, aunado a que también se realizan en el primer nivel, tal y como lo constató el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3070/2017, no respetando la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja. -----

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2408/2018, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, lo anterior de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----



2. En materia de establecimiento mercantil.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató un inmueble de 4 niveles, en la planta baja se observó un establecimiento mercantil denominado "El Rabanito", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, al interior mesas, sillas, comensales y una barra para preparación de bebidas alcohólicas. -----

Al respecto, la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio en comento, cuenta con: -----

- Permiso 000049, folio BJ2015-12-18AVV00162261, de fecha 29 de abril de 2016, para el giro de restaurante, denominado "El Rabanito", en una superficie de 258m². -----
- Aviso de Registro de Licencia Folio único del trámite BJAUREG2015-12-180016261, clave única de establecimiento BJ2015-12-18AVV00162261. -----
- Aviso de Revalidación Permiso folio único trámite BJAUREV2015-12-1800162263 del Aviso, clave del establecimiento BJ2015-12-18AVV0162261, de fecha 17 de diciembre de 2015, -----
- Aviso de Revalidación Permiso folio único trámite BJAUREV2018-03-2000235811, clave única del establecimiento BJ2015-12-18AVV0162261. -----

Cabe señalar que el Permiso 000049, folio BJ2015-12-18avv00162261, de fecha 29 de abril de 2016, fue registrado al amparo de la Constancia con folio 010031, con fecha de expedición 25 de marzo de 1991, la cual no es un documento idóneo para acreditar el uso de suelo ejercido, como quedó precisado en el apartado anterior. -----

Por lo anterior, existen incumplimientos respecto al establecimiento mercantil que actualmente se encuentra en funcionamiento (restaurante con venta de bebidas alcohólicas), ya que de conformidad con los artículos 2 fracción XVI, 10 y 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, el giro debe ser compatible con los usos de suelo permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

En virtud de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil; razón por la cual, la entonces Subdirección de Establecimientos Mercantiles de dicha demarcación territorial, informó que mediante oficio DGJG/DG/SEMEVP/0012476/2018, solicitó a la Coordinación de Verificación instrumentar la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin embargo a la fecha de la emisión de la presente no se cuenta con respuesta. -----



Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al inmueble ubicado en calle Félix Parra número 168, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, por ser la autoridad facultada para ello de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

3. En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa no se constataron actividades de construcción (ampliación y obra nueva) en el predio objeto de denuncia. -----

Lo anterior se refuerza con la consulta realizada en las imágenes multitemporales de la herramienta de Google Maps, en la que se observa que el inmueble desde el año 2008 ha contado con 4 niveles de altura. No obstante en enero de 2011 se realizó una ampliación de materiales semipermanentes, en el cuarto nivel, sin embargo dicha ampliación fue retirada en enero de 2017, manteniéndose el inmueble hasta la fecha de la emisión de la presente resolución sin modificaciones. -----

4. En materia ambiental (ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. -----

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 Félix Parra número 168, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Félix Parra, en el tramo L-M de: Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto que le concede la zonificación **HC/4/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de altura, 20%



mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra **prohibido**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, en la planta baja se observó un establecimiento mercantil denominado "El Rabanito", con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
3. El establecimiento mercantil objeto de investigación no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acrediten las actividades de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, aunado a que las actividades se realizan en el primer nivel, incumpliendo la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3070/2017, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del citado Instituto concluir dicho procedimiento, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
5. El establecimiento cuenta con Permiso 000049, folio BJ2015-12-18AVV00162261, de fecha 29 de abril de 2016, para el giro de restaurante, denominado "El Rabanito", en una superficie de 258m²; incumpliendo el artículo 31 fracción VII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, por ser la autoridad facultada para ello, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
7. No se constataron actividades de construcción (obra nueva), ni se percibieron emisiones sonoras por el funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-2956-SOT-1199

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, así como a la Coordinación de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Benito Juárez, 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.-----



REM/G/WPB/MAZA

