



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 AGO 2023**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3829-SOT-1025, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de julio de 2022, 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 construcción (modificación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Plan de San Luis número 509, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, así como las 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 fracciones VI y VII, 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. -----

### DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en calle Plan de San Luis número 509, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. Sin embargo, con base en la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se advierte que el domicilio correcto del predio investigado es calle Invernadero número 210, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025**

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en calle Plan de San Luis número 509 y/o calle Invernadero número 210, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. -----

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco. -----

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 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno); donde **los usos de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y antojerías se encuentran prohibidos.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 02 de septiembre de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de dos niveles, que cuenta con un establecimiento con giro de venta de alimentos en planta baja, denominado "Multihamburguesas", el cual al momento de la diligencia se encontraba en funcionamiento. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble investigado, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado expidió Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y/o antojerías. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó certificado alguno para el predio de interés.- -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

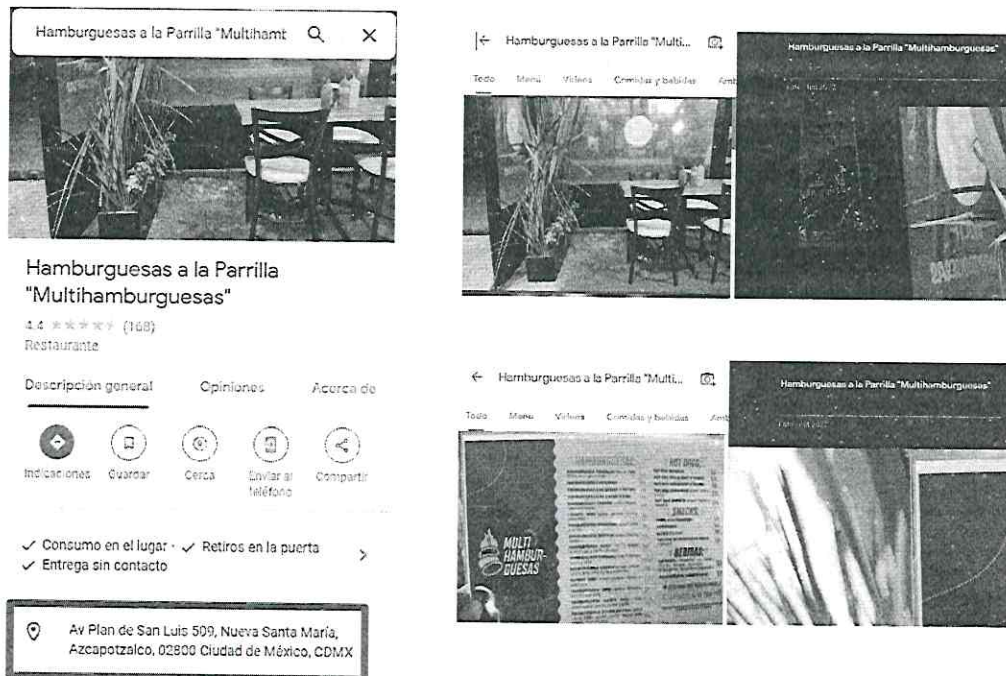
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un restaurante denominado "Multihamburguesas", ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google Maps, en la que se advierte que el establecimiento mercantil denominado "Multihamburguesas" se promociona como restaurante, con domicilio en calle **Plan de San Luis número 509**, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps

Posteriormente, en fecha 26 de junio de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que el establecimiento mercantil denominado "Multihamburguesas" continúa en funcionamiento. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Plan de San Luis número 509 y/o calle Invernadero número 210, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la -----



**Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025**

zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno); **donde los usos de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y antojerías se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de restaurante que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un restaurante denominado "Multihamburguesas" ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

## **2. En materia de construcción (modificación).**

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, **reparar o modificar una obra** o instalación, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 02 de septiembre de 2022, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, el cual cuenta con un espacio acondicionado con un toldo y lonas sobre la acera, que es utilizado para la operación de un establecimiento mercantil. Durante la diligencia no se constataron trabajos de obra en ejecución ni se observó material de construcción. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó permiso, licencia, manifestación de construcción ni trámite alguno para el inmueble referido. Además, comunicó que mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/3960/2022, de fecha 19 de octubre de 2022, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía una orden de verificación en materia de construcción. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que **hasta noviembre de 2021**, el inmueble investigado contaba con 2 niveles y locales comerciales en la planta baja, observando diversos enseres sobre la vía pública, localizados frente al establecimiento denominado "Multihamburguesas", el cual se identificaba con una placa -----





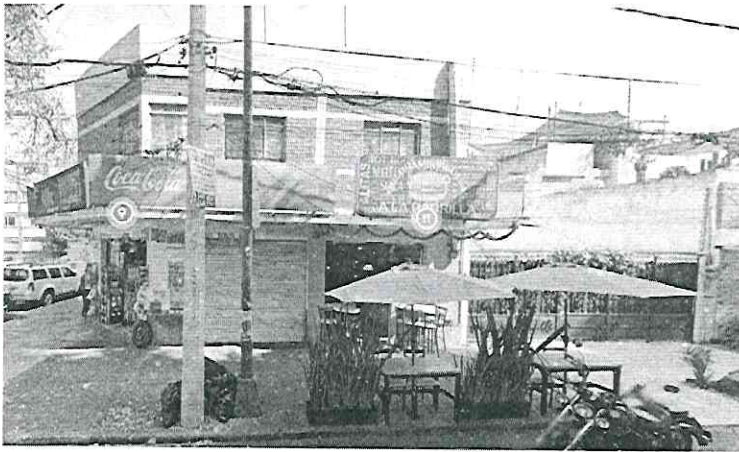
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025**

publicitaria instalada sobre la marquesina; posteriormente, en **septiembre de 2022**, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se advierte que se realizó la instalación de un toldo que abarca el ancho de la banqueta, debajo del cual se acondicionó un espacio con lonas sobre la acera; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps. Noviembre  
2021



Fuente: Reconocimiento de Hechos  
realizado por PAOT. Septiembre 2022

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos realizados en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que en el predio ubicado en calle Plan de San Luis número 509 y/o calle Invernadero número 210, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, se llevaron a cabo trabajos de remodelación sin dar aviso a la Alcaldía Azcapotzalco, aunado a que invaden la vía pública, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos realizados en el inmueble investigado; así como realizar las acciones de recuperación de la vía pública, por la instalación de un toldo que abarca el ancho de la banqueta, debajo del cual se acondicionó un espacio con lonas sobre la acera, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----





Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025

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

1. Al predio ubicado en calle Plan de San Luis número 509 y/o calle Invernadero número 210, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno); **donde los usos de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y antojerías se encuentran prohibidos.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, que cuenta con un establecimiento mercantil en la planta baja, denominado "Multihamburguesas"; sin constatar trabajos constructivos en ejecución. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas y/o antojerías.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un restaurante denominado "Multihamburguesas" ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con la herramienta de Google Maps, se advierte que en el inmueble investigado se realizaron trabajos recientes de remodelación, consistentes en la instalación de un toldo que abarca el ancho de la banqueta, debajo del cual se acondicionó un espacio con lonas sobre la acera. -----
6. Los trabajos de remodelación se llevaron a cabo sin dar aviso a la Alcaldía Azcapotzalco, aunado a que invaden la vía pública, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3829-SOT-1025**

7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos realizados en el inmueble investigado; así como realizar las acciones de recuperación de la vía pública, por la instalación de un toldo que abarca el ancho de la banqueta, debajo del cual se acondicionó un espacio con lonas sobre la acera, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, 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. -----

JANC/ACH

