



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**07 DIC 2021**

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, 3 fracciones V, VIII y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones II 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, 1, 3, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4899-SOT-1769 y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fechas 03 de diciembre de 2019 y 25 de septiembre de 2020, 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, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación y obra nueva) en el predio ubicado en Calle Asia número 10 y/o Pacífico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 16 de enero de 2020 y 24 de septiembre de 2021 respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó al presunto responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y verificaciones 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, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

### RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de las denuncias presentadas en fechas 03 de diciembre de 2019 y 25 de septiembre de 2020, los hechos de denuncia se ubican en Calle Asia número 10 y/o Pacífico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

Al respecto, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del soporte documental presentado por los presuntos propietarios del predio objeto de investigación, se desprende que el mismo es el ubicado en Calle Pacifico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Calle Pacifico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán. -----

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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva y ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 19 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva y ampliación) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (obra nueva y ampliación)

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. -----

Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XIV del artículo 2 en relación con el artículo 26 de dicho ordenamiento, establece que son considerados de Impacto Zonal los establecimientos mercantiles cuyo giro principal sea la venta y/o distribución de bebidas alcohólicas en envase abierto y/o al copeo, para su consumo en el interior, distinto a los giros mercantiles señalados en el artículo 19 de dicho ordenamiento. -----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de Impacto Zonal deberán**, en términos del artículo 31 de la Ley en cita, **obtener el permiso para su funcionamiento**, el que de conformidad con la fracción VII de dicho artículo, deberá ser emitido con base en un certificado en el que señale que el **uso del suelo es permitido** para el giro que se pretende operar. -----

En ese sentido, el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar el **Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 de la Ley en cita, establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

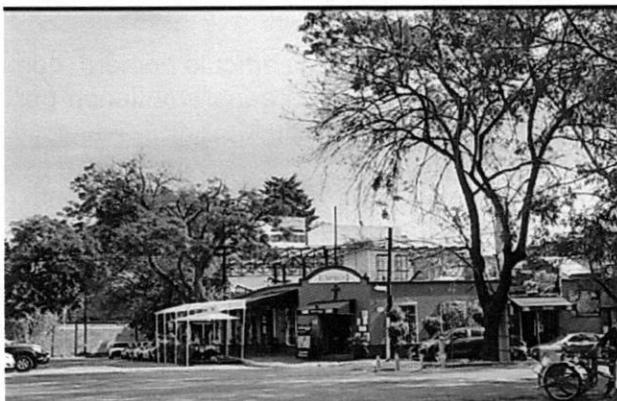
En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de construcción, ampliación, reparación y/o modificación de una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Pacífico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad restringida; 1 vivienda cada 300 m<sup>2</sup>), donde el usos del suelo para restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del sitio de interés, constatando un predio con 2 frentes a calle Asia y Avenida Pacífico. Al sur del predio (sobre calle Pacífico) opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "CHURRASCOS". Al noroeste (sobre calle Asia) se observó un inmueble de un nivel de altura, en cuya área libre se comenzó a construir una estructura metálica, sin observar actividades o letrero de obra que indicaran el tipo de proyecto o la Manifestación de Construcción, no obstante, dicha construcción se encuentra clausurada por la Alcaldía Coyoacán, bajo el número de procedimiento administrativo DGAJ/SVR/0/060/2021, como a continuación se muestra:



En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se notificó el oficio correspondiente en el domicilio de denuncia, dirigido 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 acreditara la legalidad de la obra que se pretende realizar, por lo cual una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "CHURRASCOS", informó que el giro de restaurante se lleva a cabo en los locales B y C del domicilio ubicado en Calle Asia número 10, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, en el cual no se está llevando a cabo ninguna actividad de construcción, por lo que no se contaba con permisos en la materia y proporcionó copia simple de la Licencia tipo "A" número 1850 expediente LF/045/2002, de fecha 24 de septiembre de 2002, para el giro de restaurante en Asia número 10, locales B y C, Colonia Barrio La Concepción, emitida por la entonces Delegación Coyoacán; sin embargo no aportó documento idóneo y vigente para acreditar el uso del suelo que ejerce.

Por otro lado, otra persona que se ostentó como presunta propietaria del inmueble ubicado en la calle Pacifico número 44 de la referida colonia y alcaldía, manifestó que en el inmueble se realizaban trabajos menores consistentes en la reposición y reparación de acabados, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, impermeabilización y cambio de pisos tanto en plantas como en azoteas, en augeo al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, proporcionando copia simple del escrito de fecha 20 de febrero del 2020, dirigido al Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, a través del cual se informaron dichos trabajos..

En esas consideraciones y toda vez que los presuntos responsables no presentaron documental alguna que acreditara la legalidad de los trabajos de construcción en ejecución así como del legal funcionamiento del establecimiento mercantil denunciado, esta Entidad, por ser asunto de su



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

competencia solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir las autorizaciones correspondientes con que se cuenten en materia de construcción y establecimiento mercantil, así como informar sobre los procedimientos de verificación que dieron lugar a la imposición del estado de clausura en el sitio, en su caso instrumentar la visita de verificación correspondiente en materia de establecimiento mercantil sin que a la fecha se haya recibido respuesta.

Aunado a lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidades e intensidades) con la finalidad de vigilar y hacer cumplir la zonificación aplicable al predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si contaba con certificado que acreditaría las actividades de restaurante para el domicilio de interés, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con alguna respuesta. -----

En virtud de lo expuesto, se tiene que de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el predio denunciado es el ubicado en Calle Pacifico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052\_214\_11, el cual aparentemente fue sujeto a una subdivisión física de predios, sin que para ello se cuente con antecedentes que acrediten la legalidad de dicha subdivisión, lo anterior de conformidad con lo informado por los presuntos responsables.-----

Es así que en los hechos, la construcción se realiza en el predio número 44 de la calle Pacifico, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, y el funcionamiento del establecimiento mercantil es sobre calle Asia número 10 de la misma colonia y Alcaldía. -----

Los trabajos de construcción y el funcionamiento del establecimiento mercantil se realizan sin contar con el soporte documental idóneo y vigente, incumpliendo normas de orden público e interés general como son el Reglamento de Construcciones y la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, aunado a que el uso del suelo es incompatible con el uso del suelo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

En esas consideraciones, en materia de **construcción** corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de los procedimientos de verificación iniciados a la obra denunciada, en su caso mantener el estado de clausura hasta que el responsable cuente con el soporte documental que acredite su legalidad y que cumple con la zonificación aplicable.

En materia de establecimiento mercantil, corresponde a dicha Dirección General, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, solicitar al responsable que acredite contar con el soporte documental idóneo y vigente que le permita realizar el uso del suelo que ejerce, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

De modo similar, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, instrumentar verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidades e intensidades) con la finalidad de vigilar y hacer cumplir la zonificación aplicable al predio investigado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio ubicado en Calle Pacífico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad restringida; 1 vivienda cada 300 m<sup>2</sup>), donde el usos del suelo para restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido. -----

El predio referido, presuntamente fue sujeto a una subdivisión física, sin que en el expediente de mérito se cuente con el soporte documental que acredite la legalidad de la misma, por lo que dos personas presentaron ante esta Subprocuraduría escritos relacionados con los predios Pacífico número 44, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán y Asia número 10, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en las inmediaciones del predio denunciado se observó un predio con 2 frentes a calle Asia y Avenida Pacífico. Al sur del predio (sobre calle Pacífico) opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "CHURRASCOS". Al noroeste (sobre calle Asia) se observó un inmueble de un nivel de altura, en cuya área libre se comenzó a construir una estructura metálica, sin observar actividades o letrero de obra que indicaran el tipo de proyecto o la Manifestación de Construcción, no obstante, dicha construcción se encuentra clausurada por la Alcaldía Coyoacán. -----
3. Los responsables de la construcción y del establecimiento mercantil, no presentaron documental alguna que acreditarla la legalidad de los trabajos de construcción en ejecución así como del legal funcionamiento del establecimiento, por lo que se incumplen lo previsto en el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, en materia de **construcción**, enviar el resultado de los procedimientos de verificación iniciados a la obra denunciada, en su caso mantener el estado de clausura hasta que el responsable cuente con el soporte documental que acredite su legalidad y que cumple con la zonificación aplicable. --

En materia de **establecimiento mercantil** corresponde a dicha Dirección General, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, solicitar al responsable que acredite contar con el soporte documental idóneo y vigente que le permita realizar el uso del suelo que ejerce, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.---



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4899-SOT-1769  
y acumulado PAOT-2020-2733-SOT-637

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar en el momento procesal oportuno, visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidades e intensidades) con la finalidad de vigilar y hacer cumplir la zonificación aplicable al predio investigado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

**SEGUNDO.** -Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán 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. -----

IQP/JDNN/MEAG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 7 de 7

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

