



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2022-3834-SOT-1029, relacionado con la denuncia presentada en 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 y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción por la operación de un establecimiento en el inmueble ubicado en Avenida de los Maestros número 542, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron 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 V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción, como lo son el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todas vigentes para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al inmueble ubicado en **Avenida de los Maestros número 542, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco**, le corresponde la zonificación **H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre)** donde el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentra **prohibido** de conformidad con la tabla de usos del suelo del mismo Programa.

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual desde vía pública se observó un inmueble de dos niveles de altura en el que opera un establecimiento con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y razón comercial “**Los Tacolotes**”, que opera en los dos niveles del inmueble, así mismo no se constataron trabajos de construcción.

Ahora bien, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-6928-2022 al particular del establecimiento investigado, por lo que una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denominado “**Los**



Tacolotes", presentó mediante correo electrónico de fecha 31 de agosto de 2022, entre otras documentales, copia simple de las siguientes: -----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005. -----
- Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAVV-00029866 con vigencia del 23 de agosto de 2020 al 23 de agosto de 2023. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales antes referidas se desprende en primer lugar que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005, en el texto que forma parte del cuerpo del mismo se lee lo siguiente: -----

"(...) Superficie ocupada por el uso: 140 m² (...) Usos por acreditar: TAQUERÍA Y ANTOJITOS CON VENTA DE CERVEZA CON LOS ALIMENTOS (...) Que en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación VISTO BUENO DE UBICACIÓN FOLIO NUMERO 1279/89 DE FECHA 24 DE MAYO DE 1989, PARA EL ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE TAQUERÍA, ANTOJITOS MEXICANOS Y REFRESCOS EN UNA SUPERFICIE DE 140.00 M² (...)". -----

Énfasis añadido

Por otro lado, de la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAVV-00029866, se desprende que en dicha documental, se manifestó lo siguiente: -----

"(...) Denominación o Nombre Comercial del Establecimiento: **LOS TACOLOTES**

Ubicación: Avenida de los Maestros número 542-A, Colonia Nueva Santa María, Cp. 02800, Alcaldía Azcapotzalco

Superficie: 269.00 m²

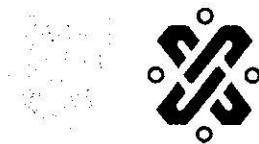
Giro Mercantil: **Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas (...)**

Horario de servicio: Horario permanente y la venta, consumo o distribución de bebidas alcohólicas a partir de las 09:00 y hasta las 2:00 horas del día siguiente (...)".

Énfasis añadido

Ahora bien, suponiendo sin conceder que se haya emitido Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005, instrumento en el cual se acreditaron derechos adquiridos para la actividad de Taquería y antojitos con venta de cerveza con los alimentos, en una superficie de 140 m², se contrapone tanto en el uso como en la superficie que originalmente se acredito, esto es así pues de acuerdo con lo asentado en la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAVV-00029866, el uso que se ejerce es de RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, y no solo de Cerveza, aunado a que la superficie que se reporta es de 269 m², lo cual excede en 129 m² la superficie que originalmente se acredito para el uso descrito. -----

Lo anterior, cobra relevancia pues de conformidad con el artículo 22 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado el día 07 de febrero de 1996 en el Diario Oficial de la



Federación, y aplicable al Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos mencionado en el párrafo anterior, se establece que los propietarios o poseedores, en los términos del Código Civil, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, sin embargo como ha quedado acreditado, de las constancias antes descritas, se han realizado cambios en uso de suelo acreditado, así como en la superficie que originalmente se acreditó. -----

Por lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 161 tercer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para Ciudad de México, el cual establece que los propietarios o poseedores conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los Programas, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y en su caso, considerar los elementos vertidos en el presente instrumento, determinar que los derechos adquiridos con los que contaba el predio investigado han prescrito. -----

Adicionalmente, toda vez que el documento base para la emisión de la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAV-00029866, es el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005, que como ha quedado precisado en los párrafos que anteceden, no convalida la operación del establecimiento mercantil denominado "LOS TACOLOTES" en 269 m², si no únicamente en 140 m², aunado a que se realiza la venta de bebidas alcohólicas de manera genérica, cuando únicamente se permite la venta de cerveza, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, ejecutar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las sanciones que conforme a derechos correspondan y así como dejar sin efectos la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAV-00029866 y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por último, por lo que respecta a la materia de construcción, como ya ha sido mencionado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, situación que se robustece con la consulta realizada a la herramienta multitemporal Google Streetview, se desprenden imágenes de fechas abril 2019, diciembre 2021 y agosto de 2022, en las cuales no se aprecian, modificaciones en el inmueble. -----



Google Maps-Street View: Abril 2019



Google Maps-Street View: diciembre 2021



Google Maps-Street View: Agosto 2022

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad del a Alcaldía Azcapotzalco, informar si respecto del inmueble de mérito se cuenta con antecedentes en materia de construcción. Al respecto, la referida Dirección informó que para el predio de mérito no se cuenta con ningún antecedente de lo solicitado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 inmueble ubicado en **Avenida de los Maestros número 542, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, le corresponde la **zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre)** donde el uso de suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido de conformidad con la tabla de usos del suelo del mismo Programa**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles de altura en el que opera un establecimiento con **giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y razón comercial "Los Tacolotes"**, que opera en los niveles del inmueble, así mismo no se constataron trabajos de construcción. -----
3. Quien se ostentó como propietario del establecimiento mercantil investigado, presentó como medios probatorios copia simple del **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005 y la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAV-00029866 con vigencia del 23 de agosto de 2020 al 23 de agosto de 2023**. -----
4. Suponiendo sin conceder que se haya emitido Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005, instrumento en el cual se acreditaron derechos adquiridos para la actividad de Taquería y antojitos con venta de cerveza con los alimentos, en una superficie de 140 m², se contrapone tanto en el uso como en la superficie que originalmente se acredito, esto es así pues de acuerdo con lo asentado en la **Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAV-00029866, el uso que se ejerce es de RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, y no solo de Cerveza**, aunado a que la superficie que se reporta es de 269 m², lo cual excede en 129 m² la superficie que originalmente se acredito para el uso descrito. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, **ejecutar visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y en su caso, considerar los elementos vertidos en el presente instrumento, determinar que los derechos adquiridos con los que contaba el predio investigado han prescrito, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 161 tercer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para Ciudad de México, el cual establece que los propietarios o poseedores conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines**. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, ejecutar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponer las sanciones que conforme a derechos correspondan y así como dejar sin efectos la Modificación del Permiso de Impacto Vecinal por Variación de Superficie folio ALCA/AZCA N°68, Clave única del Establecimiento Mercantil AZ2011-10-13NAV-00029866, toda vez que el documento base para la emisión de esta última, es el **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio S1000057/2005 fecha de ingreso 02/05/2005**, ya que dicho Certificado, no convalida la



operación del establecimiento mercantil denominado "LOS TACOLOTES" en 269 m², si no únicamente en 140 m², aunado a que se realiza la venta de bebidas alcohólicas de manera genérica, cuando únicamente se permite la venta de cerveza. -----

7. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa no se da cuenta que en el predio investigado se hayan realizado trabajos de construcción. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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. -----