



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **12 6 MAY 2022**

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 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2019-4969-SOT-1791**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre de 2019, 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), fusión de predios y construcción (modificación) en los predios ubicados en Calle Cruz Gálvez número 243 y Clavelinas 124, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de enero de 2020.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Clavelinas 124, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos investigados se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias y se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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 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.-----

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), fusión de predios y construcción (modificación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), fusión de predios y construcción (modificación).

Previo al análisis de las materias del presente apartado, es importante señalar que quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral, COSTILLAS AL CARBÓN S.A. de C.V., aporó entre otros medios probatorios que serán analizados en párrafos que suceden al presente, la Licencia de Fusión de Predios número FUS/01/17 de fecha 23 de febrero de 2017 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019.-----

Del análisis de dichas documentales se desprende que se autorizó la fusión de los predios ubicados en Calle Cruz Gálvez número 243 y Clavelinas 124, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco y que el resultado de dicha fusión fue el inmueble con número oficial Clavelinas 124, de la misma colonia y alcaldía, el cual cuenta con una superficie de 379.20 m², predio que de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019, el cual señala lo siguiente "(...) Asimismo, también le aplica la zonificación: HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en , 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno (...))", tal como se observa en la siguiente imagen que corresponde a la copia simple proporcionada a esta Subprocuraduría la siguiente imagen que corresponde a la copia simple proporcionada a esta Subprocuraduría. -----

Énfasis añadido



SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

2019

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

| | | | |
|---|---------|--------------------------|------|
| FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE JUNIO DE 2019 | | FOLIO N° 22253-151MODA19 | |
| DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal) | | | |
| CLAVELINAS | 124 | | |
| Calle | N° Of. | Manzana | Lote |
| NUEVA SANTA MARIA | | 02800 | |
| Colonia | Poblado | Código Postal | |
| AZCAPOTZALCO | | 044-391-35-000-4 | |
| Alcaldía | | Cuenta Predial | |
| <p>ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. A27, el día 24 de septiembre de 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno).</p> <p>Asimismo, también le aplica la zonificación: HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en , 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) que le otorga la Norma de Ordenación Sobre Vialidad Clavelinas, Tramo J-K, de Yucatán Bordo.</p> <p>-----</p> | | | |



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

No obstante del acta circunstanciada de fecha 25 de febrero de 2022, levantada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hace constar la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019, mismo que señala lo siguiente "(...) Asimismo, también le aplica la zonificación: HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno (...)", como se observa a continuación: -----

De lo anterior, se desprende en primer lugar que efectivamente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019, **sin embargo, contrario al error al que pretende inducir quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral, COSTILLAS AL CARBÓN S.A. de C.V., la zonificación aplicable al predio de mérito es HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, la actividad de paletería y restaurante sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra permitida, únicamente en planta baja.** -----

| | | | | | | |
|---|----------------|-------------------------|---|---------------------------------|--|-------------|
| CDMX CIUDAD DE MÉXICO | | | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA | | | 2019 |
| Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo | | | | | | |
| FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 DE JUNIO DE 2019 | | | | FOLIO N° 22253-151MODA19 | | |
| DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.) | | | | | | |
| CLAVELINAS | | 124 | | | | |
| Calle | N° CL | Manzana | Lote | | | |
| NUEVA SANTA MARIA | | | | 02800 | | |
| Colonia | Poblado | Código Postal | | | | |
| AZCAPOTZALCO | | 044-391-35-000-4 | | | | |
| Alcalde | Cuenta Predial | | | | | |
| ZONIFICACIÓN. Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 427, el día 24 de septiembre de 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m ² de la superficie total del terreno). | | | | | | |
| Asimismo, también le aplica la zonificación: HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m ² de la superficie total del terreno) que le otorga la Norma de Ordenación Sobre Vialidad Clavellinas, Tramo J-K, de Yuca a Boldo. | | | | | | |

Establecida que ha sido la zonificación y los usos de suelo permitidos para el predio investigado, es oportuno señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el señalado predio, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en la totalidad del primer nivel opera de una paletería con denominación comercial "La Michoacana", en la totalidad del segundo nivel un restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación comercial "Costillas al Carbón el Paisa". --

Dicho lo anterior, como se mencionó en el primer párrafo del presente apartado quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral, COSTILLAS AL CARBÓN S.A. de C.V., aporó en diversos escritos,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

las siguientes documentales Licencia de Fusión de Predios número FUS/01/17 de fecha 23 de febrero de 2017; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019; Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles folio AZAVAP2020-01-2100292140; solicitud de modificación de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o zonal por variación de superficie, aforo, giro mercantil, número de folio ACT2020-01-2300292391; resolución administrativa de permiso de impacto vecinal folio AZAREV2017-06-0700210969 y resolución administrativa de fecha 27 de febrero de 2020, respecto del procedimiento de verificación JUDS/EyC-096/2019, iniciado por la Alcaldía Azcapotzalco. -----

Del análisis, de las documentales antes referidas se desprende en primer lugar que, respecto del establecimiento mercantil con giro de paletería y denominación comercial "La Michoacana", suponiendo sin conceder, cuenta con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles folio AZAVAP2020-01-2100292140, mismo que ampararía el legal funcionamiento de dicho establecimiento y que como ha sido mencionado se encuentra permitido por la zonificación aplicable al predio de mérito. -----

Sin embargo, **respecto del restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación comercial "Costillas al Carbón el Paisa"**, del cual se proporcionó copia simple de la solicitud de modificación de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o zonal por variación de superficie, aforo, giro mercantil, número de folio ACT2020-01-2300292391; resolución administrativa de permiso de impacto vecinal folio AZAREV2017-06-0700210969 y resolución administrativa de fecha 27 de febrero de 2020, respecto del procedimiento de verificación JUDS/EyC-096/2019, iniciado por la Alcaldía Azcapotzalco, se desprende en primer lugar **que efectivamente se realiza la venta de bebidas alcohólicas y que dichas actividades se realizan en la totalidad del segundo nivel en una superficie de 796.32 m² y para el trámite de dichos documentos se anexo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22253-151MODA19 de fecha 4 de junio de 2019, mismo que como ha sido mencionado, únicamente permitiría el uso de suelo de restaurante en planta baja y no así en el segundo nivel del inmueble investigado, aunado a que no se permite el uso de suelo de restaurante con venta de bebidas alcohólicas.** -----

Por lo anterior, al operar el establecimiento mercantil denominado **"Costillas al Carbón el Paisa"**, ubicado en el **segundo piso del inmueble investigado, se encuentra en franca violación al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantil de la Ciudad de México, así como violentando la zonificación aplicable al mismo inmueble; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, en primer lugar realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos la solicitud de modificación de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o zonal por variación de superficie, aforo, giro mercantil, número de folio ACT2020-01-2300292391; resolución administrativa de permiso de impacto vecinal folio AZAREV2017-06-0700210969, por las razones señaladas en el párrafo que antecede, así mismo corresponde a la misma Dirección ejecutar visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y en su caso valorar interponer denuncia penal por la posible comisión del delito previsto en el artículo 343 BIS del Código Penal de la Ciudad de México, toda vez que dolosamente se hace un uso distinto permitido del uso de suelo y se obtiene un beneficio económico derivado de ésta conducta, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.** -----

Respecto a la fusión de predios como se señaló en el presente apartado, quien se ostentó como apoderado legal la Licencia de Fusión de Predios número FUS/01/17 de fecha 23 de febrero de 2017, por medio de la cual se autorizó la fusión de los predios ubicados en Calle Cruz Gálvez número 243 y Clavelinas 124, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco y que el resultado de dicha fusión fue el inmueble con número oficial Clavelinas 124, de la misma colonia y alcaldía, el cual cuenta con una superficie de 379.20 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

Por último, respecto a la materia de construcción (modificación), durante el reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción o modificación. -----

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. El inmueble Clavelinas 124, Colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, es resultado de la fusión de los predios en Calle Cruz Gálvez número 243 Clavelinas 124, de la misma colonia y alcaldía, el cual cuenta con una superficie de 379.20 m², misma que fue autorizada mediante la Licencia de Fusión de Predios número FUS/01/17 de fecha 23 de febrero de 2017. -----
2. Al inmueble investigado le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "M" [Media] una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, la actividad de paletería y restaurante sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra permitida, únicamente en planta baja. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de dos niveles de altura, en totalidad del primer nivel opera de una paletería con denominación comercial "La Michoacana", **en la totalidad del segundo nivel un restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación comercial "Costillas al Carbón el Paísa"**. -----
4. Para el establecimiento mercantil con giro de paletería y denominación comercial "La Michoacana", suponiendo sin conceder, cuenta con el Aviso para el funcionamiento de establecimientos mercantiles folio AZAVAP2020-01-2100292140, mismo que ampararía el legal funcionamiento de dicho establecimiento y que como ha sido mencionado se encuentra permitido por la zonificación aplicable al predio de mérito. -----
5. **Para el restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación comercial "Costillas al Carbón el Paísa"**, quien se ostentó como apoderado legal de dicha razón social, proporcionó copia simple de la solicitud de modificación de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o zonal por variación de superficie, aforo, giro mercantil, número de folio ACT2020-01-2300292391; resolución administrativa de permiso de impacto vecinal folio AZAREV2017-06-0700210969 y resolución administrativa de fecha 27 de febrero de 2020, respecto del procedimiento de verificación JUDS/EyC-096/2019, iniciado por la Alcaldía Azcapotzalco. -----
6. **Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, en primer lugar realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos** la solicitud de modificación de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de impacto vecinal o zonal por variación de superficie, aforo, giro mercantil, número de folio ACT2020-01- 2300292391; resolución



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4969-SOT-1791

administrativa de permiso de impacto vecinal folio AZAREV2017-06- 0700210969, pues el establecimiento de mérito se encuentra en franca violación al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, así como violentando la zonificación aplicable al mismo. -----

Así mismo corresponde a la misma Dirección ejecutar visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano (uso de suelo) y en su procedimiento valorar interponer denuncia penal por la posible comisión del delito previsto en el artículo 343 BIS del Código Penal de la Ciudad de México, toda vez que dolosamente se ejerce un uso distinto al permitido del uso de suelo y se obtiene un beneficio económico derivado de ésta conducta, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

7. Durante el reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción o modificación. -----

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante 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. -----

IGP/RAGT/GCFR