



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUL 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-2022-3799-SOT-1018, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 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 488, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 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 488, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. Sin embargo, de las constancias que integran el expediente, se advierte que el establecimiento motivo de denuncia es el local A del inmueble ubicado en calle Plan de San Luis número 488, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en calle Plan de San Luis número 488, local A, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco. -----



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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación). 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 (uso de suelo), establecimiento mercantil y construcción (modificación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos 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) y establecimiento mercantil.

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). -----

Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** para calle Clavelinas, en el Tramo: j-k, De: Yuca a: Boldo, que le concede la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 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 el uso de suelo para restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra permitido, mientras que **el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----





SIMBOLOGÍA								
		Uso Permitido						
		Uso Prohibido						
NOTAS:								
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.								
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.								
3. Los usos de comercio al por menor contenidos en la Tabla de Usos del Suelo en zonificación Habitacional (H) marcados con (*), solo se permitirán en planta baja en una superficie máxima de hasta 50 m² (Ver Norma de Ordenación Particular).								
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO		Habitacional	Industria y Comercio	Industria y Comercio	Industria y Comercio	Industria y Comercio	Industria y Comercio	Industria y Comercio
Servicios	Servicios a empresas profesionales y académicas	Andarines, bancos, cines, salas de concierto y cineclubes, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos.						
		Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios y estaciones meteorológicas.						
		Videos juegos, juegos electrónicos.						
		Batallas, boliches, salas de préstamo, juegos de mesa.						
		Cinecos y salas temporales y permanentes.						
	Servicios deportivos, culturales, recreativos, religiosos, general	Saltos para deportes acuáticos.						
		Saltos para bungee y tirolesas.						
		Jardines para fiestas.						
		Centros deportivos, albercas y canchales deportivos bajo techo, discotecas, polideportivos de golf y squash.						
		Cinecos de tiro, fletes, clubs, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación.						
Servicios de alimentos y bebidas en establecimiento	Áreas de bote y bote.							
	Litales, lupaneros, amuseos, palcos, casinos, velódromos y arenas de fútbol.							
	Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, santuarios, etcétera.							
	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, fonditorias, taquerías, dulcerías de helados, pastelerías, heladerías y cacaos exóticos.							
	Casinos para llevar o para apostar por contras a apostar y mantener un servicio de cónsul.							
Servicios de alimentos y bebidas en general	Salones de bodas y penas.							
	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante – bar, casinos, bares, video – bingos, centros nocturnos, discotecas, corcovas y polquerías.							

Fuente: Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco.

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 que cuenta con un establecimiento mercantil en planta baja, con la denominación "Sr. Camarón", el cual al momento de la diligencia se encontraba en funcionamiento. Asimismo, se observaron mesas en el exterior del comercio y una carpa con mobiliario instalada en la vía pública.

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. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 08 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como inquilino y titular del establecimiento mercantil denominado "Sr Camarón", aportó copia de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: ---

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo No. CZ-08306-94, Folio 8780, de fecha 28 de abril de 1994, donde el uso del suelo para **fuentes de sodas, palettería y nevería** en una superficie de 36 m² aparece como permitido.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32557-151GAJU19, de fecha 21 de agosto de 2019.
- Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de Bajo Impacto, folio AZAVACT2014-02-2600105291,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018**

con Clave del Establecimiento AZ2014-02-21-AAVBA00104886, de fecha 26 de febrero de 2014. -----

- Avisos de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para Operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folios AZAVREG2014-02-2100104886 y AZAVREG2012-05-30-00051341, con Claves del Establecimiento AZ2014-02-21-AAVBA00104886 y AZ2012-05-30RAVBA-00051341, de fechas 21 de febrero de 2014 y 17 de julio de 2012, respectivamente; para el giro mercantil de **cafetería o fondas - elaboración y venta de paletas heladas y nieve, fuente de sodas, cafetería y fonda.** -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), 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 restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas. En respuesta, la Subdirección de Desarrollo Geomático adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital (CUZUS Digital) folio 28274-151BEIV22D, con fecha de expedición 13 de mayo de 2022, el cual acredita el uso de suelo para **Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas.** -----

Adicionalmente, en respuesta a dicha solicitud, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI, envió dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 43968-151GAJU18 y 32557-151GAJU19, de fechas 03 de agosto de 2018 y 21 de agosto de 2019, respectivamente, que acreditan como permitido el uso de suelo para Restaurante sin Venta de Bebidas Alcohólicas. Además, comunicó que el uso de suelo para **Restaurante con venta de bebidas alcohólicas** en cualquier superficie a ocupar del predio motivo de denuncia está **prohibido.** -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, en fechas 21 de febrero y 26 de julio de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó búsquedas con la herramienta de Google Maps, constatando que el establecimiento mercantil denominado "Sr Camarón" se promociona como restaurante de mariscos; no obstante, se advierte que vende bebidas alcohólicas, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



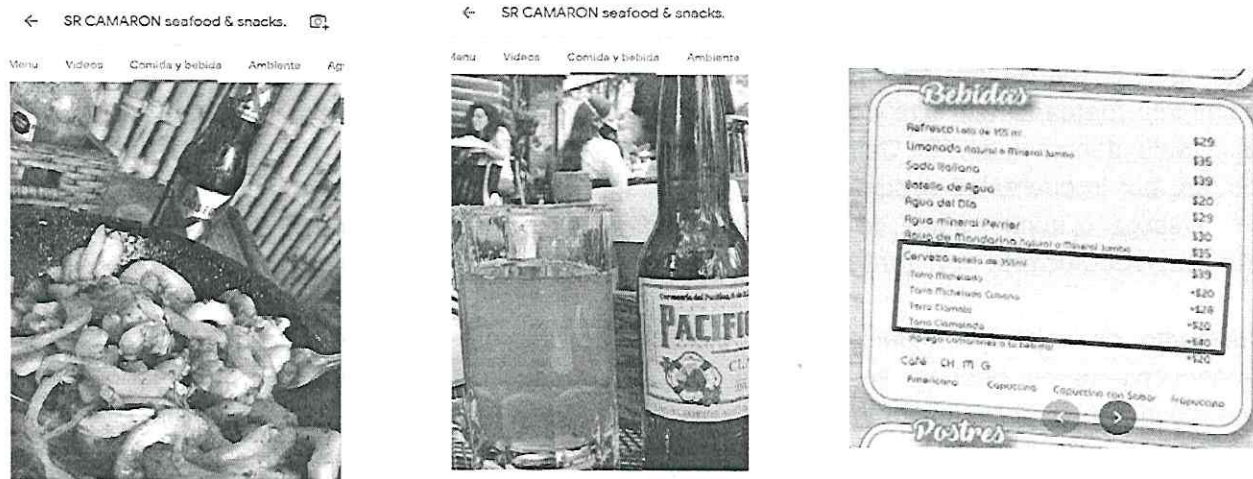


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018



Fuente: Google Maps

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 con venta de bebidas alcohólicas denominado "Sr Camarón", 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. -----

Por otra parte, en materia de **establecimientos mercantiles**, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley establece que el Aviso permite al Titular ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Al respecto, con la finalidad de corroborar las documentales aportadas por el particular, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Avisos de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para Operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folios AZAVREG2014-02-2100104886 y AZAVREG2012-05-30-00051341, para el giro mercantil de cafetería o fondas - elaboración y venta de paletas heladas y nieve, fuente de sodas, cafetería y fonda; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----



Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018

Ahora bien, por lo que respecta a los "Avisos de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para Operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto" aportados por el particular, se advierte que estos documentos fueron registrados para un establecimiento mercantil con giro de **cafetería o fondas**, el cual **no corresponde** con el giro del establecimiento denominado "Sr Camarón", que opera como **restaurante con venta de bebidas alcohólicas**; por lo que estos documentos **no acreditan el legal funcionamiento** del establecimiento mercantil investigado; aunado a que, como se refirió en párrafos precedentes, en el predio de mérito **el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**. -----

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

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Plan de San Luis número 488, local A, colonia Nueva Santa María, Alcaldía 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). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para calle Clavelinas, en el Tramo: j-k, De: Yuca a: Boldo, que le concede la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 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 el uso de suelo para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades del restaurante de mariscos que se ubica 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 con venta de bebidas alcohólicas denominado "Sr Camarón", ubicado en el **local A** del 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).

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 investigación, se observó un inmueble preexistente de cuatro niveles, que cuenta con un establecimiento mercantil en planta baja; sin constatar trabajos constructivos recientes o en ejecución.-





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018**

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. -

Con independencia de lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que desde **mayo de 2014**, el inmueble investigado contaba con una placa colocada sobre la marquesina de la planta baja, la cual abarca un espacio con 3 cortinas metálicas; posteriormente, en **agosto de 2022**, no se advierten modificaciones constructivas; tal y como fue constatado durante los reconocimientos de hechos y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps. Mayo 2014



Fuente: Google Maps. Agosto 2022

En conclusión, en el inmueble ubicado en calle Plan de San Luis número 488, local A, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, no se constataron trabajos constructivos. -----

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 488, local A, 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). -----

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para calle Clavelinas, en el Tramo: j-k, De: Yuca a: Boldo, que le concede la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 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 el uso de suelo para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido.** -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles, que cuenta con un establecimiento mercantil en la planta baja, denominado "Sr. Camarón"; sin constatar trabajos constructivos recientes o en ejecución. -----
3. Derivado de las consultas web realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que el establecimiento mercantil objeto de investigación es un **restaurante de mariscos con venta de bebidas alcohólicas.** -----
4. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas. -----
5. 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 con venta de bebidas alcohólicas denominado "Sr Camarón", ubicado en el **local A** del inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando 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: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3799-SOT-1018

----- 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

