



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 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-2022-3765-SOT-1010, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 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 establecimiento mercantil y construcción (modificación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Juan Sarabia número 232, 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 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. -----

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de establecimiento mercantil y construcción (modificación), como es: la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010

## 1. En materia de establecimiento mercantil.

De conformidad con el artículo 2 fracción IV de la **Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México**, se 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 con giro de **impacto vecinal**; mientras que el artículo 31 fracción VII de la misma Ley, dispone que en el Aviso que se ingrese al Sistema, los interesados proporcionarán datos del **Certificado de Zonificación de uso del suelo para el giro que se pretende operar**, entre otra información. -----

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 mercantil en planta baja, denominado "Kabuki Sushi", el cual al momento de la diligencia se encontraba en funcionamiento. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del establecimiento mercantil objeto de denuncia, 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. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el inmueble investigado cuenta con Aviso o Permiso tramitado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), y en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un restaurante denominado "Kabuki Sushi" ubicado en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; solicitud que fue reiterada, 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 "Kabuki Sushi" es un restaurante japonés, con venta de alimentos y bebidas alcohólicas, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



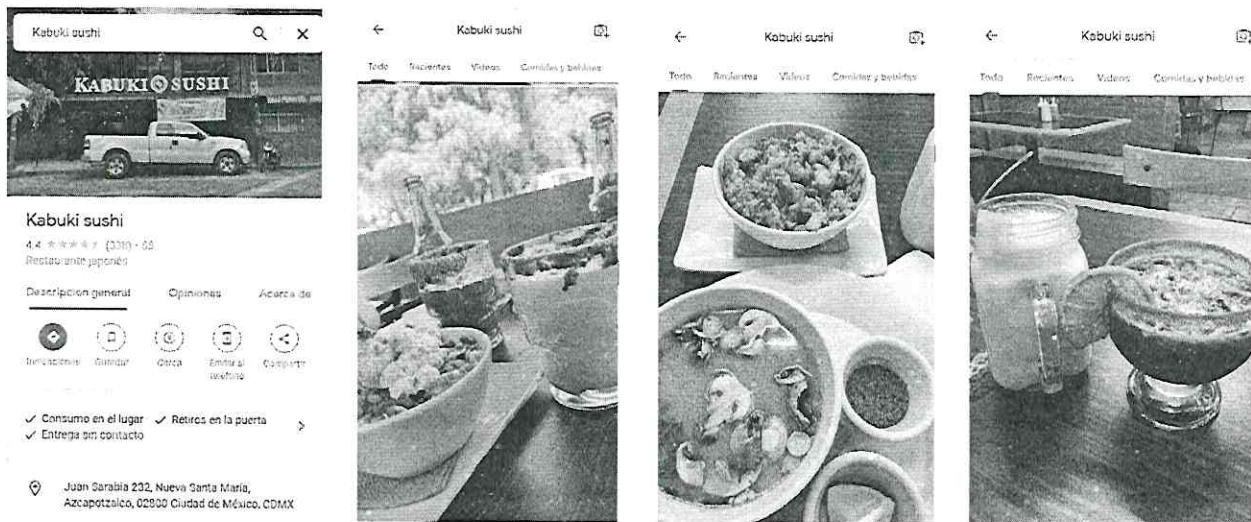


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010



Fuente: Google Maps

Adicionalmente, derivado de una 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, se desprende que en el predio objeto de investigación los usos de suelo para **restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentran prohibidos**. -----

En este orden de ideas, se desprende que el restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Kabuki Sushi" **incumple la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México**, toda vez que como se refirió en párrafos precedentes, para la apertura de un establecimiento mercantil con giro de **impacto vecinal**, se debe contar con un **Certificado de Zonificación de uso del suelo para el giro que se pretende operar**; no obstante, **el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido**, por lo que el establecimiento mercantil objeto de denuncia no está sujeto a regularización. -----

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 "Kabuki Sushi" continúa en funcionamiento. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Kabuki Sushi", ubicado en calle Juan Sarabia número 232, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, no reúne los requisitos para la apertura de un establecimiento mercantil con giro de -----



Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010

**impacto vecinal**, toda vez que el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido, por lo que incumple la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Kabuki Sushi", e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido, y por lo tanto no está sujeto a regularización; 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 en fecha 02 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de 2 niveles, en el que se realizaron trabajos recientes de modificación en la fachada y al interior, consistentes en el cambio de acabados y la colocación de letras de acrílico sobre la marquesina, con la denominación de un establecimiento mercantil. -----

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. 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/3958/2022, 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. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si instrumentó la visita de verificación en materia de construcción, solicitada por la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía y, de ser el caso, si impuso alguna medida de seguridad o sanción, así como el estado que guarda el procedimiento; 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 Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde enero de 2009 hasta junio de 2014**, el inmueble investigado estaba conformado





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010**

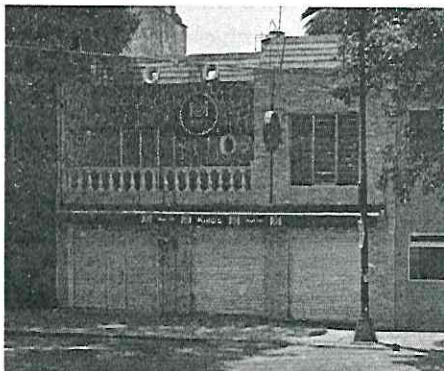
por 2 niveles, observando que el segundo nivel se encontraba parcialmente remetido en la colindancia sur y contaba con una terraza cubierta con una techumbre de policarbonato y delimitada con una balaustrada, mientras que en el primer nivel contaba con 3 accesos peatonales con toldos de cúpula; para **junio de 2015**, se advierte que se retiró la techumbre de policarbonato; en **abril de 2019**, se observa que en el primer nivel se ampliaron los vanos de los accesos peatonales, que ahora cuentan con cortinas metálicas, aunado a que se realizó el cambio de acabados en la colindancia sur del segundo nivel; posteriormente, en **agosto de 2022**, se advierte que en el segundo nivel se realizó una ampliación en horizontal, por observarse desplantado hasta el alineamiento del predio, por lo que se retiró la balaustrada, también se amplió el vano de la ventana ubicada en la colindancia norte y se construyó una marquesina, mientras que en el primer nivel se amplió la marquesina, que ahora se encuentra apoyada en perfiles tubulares colocados sobre la vía pública, e incluso se advierte que la marquesina se construyó rodeando el poste de alumbrado público, aunado a que en la totalidad del inmueble se realizó el cambio de acabados y la sustitución de cancelería; tal y como fue constatado durante el reconocimiento de hechos y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Enero 2009 – Junio 2014



Junio 2015



Abril 2019



Agosto 2022

Fuente: Google Maps.





**Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010**

Posteriormente, en fecha 26 de junio de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, sin constatar trabajos constructivos en ejecución; no obstante, se observó que se instaló una estructura provisional de madera sobre el arroyo vehicular, para colocar enseres del establecimiento mercantil investigado. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de modificación y ampliación que se realizaron en el predio ubicado en calle Juan Sarabia número 232, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, aunado a que invaden la vía pública. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación), por los trabajos constructivos ejecutados en el inmueble investigado, así como realizar las acciones de recuperación de la vía pública, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ----

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 de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio ubicado en calle Juan Sarabia número 232, colonia Nueva Santa María, Alcaldía Azcapotzalco, se constató un inmueble de dos niveles que cuenta con un establecimiento mercantil en planta baja, denominado "Kabuki Sushi"; asimismo, se observó que se realizaron trabajos recientes de modificación en la fachada y al interior del inmueble. --
2. Derivado de una consulta web realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que el establecimiento mercantil objeto de investigación es un restaurante japonés, con venta de alimentos y bebidas alcohólicas. -----
3. El restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Kabuki Sushi", no reúne los requisitos para la apertura de un establecimiento mercantil con giro de **impacto vecinal**, toda vez que **el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido**, por lo que **incumple la Ley de Establecimientos Mercantiles de 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-2022-3765-SOT-1010**

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) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "Kabuki Sushi", e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el uso de suelo ejercido en el inmueble investigado se encuentra prohibido, y por lo tanto no está sujeto a regularización; 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 modificación y ampliación, consistentes en la ampliación en horizontal del segundo nivel, ampliación del vano de la ventana ubicada en la colindancia norte, y construcción de una marquesina; mientras que en el primer nivel se amplió la marquesina, apoyándola en perfiles tubulares colocados sobre la vía pública, la cual se construyó rodeando el poste de alumbrado público; aunado a que en la totalidad del inmueble se realizó el cambio de acabados y la sustitución de cancelería. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos más reciente, se constató que se instaló una estructura provisional de madera sobre el arroyo vehicular, para colocar enseres del establecimiento mercantil investigado. -----
7. Los trabajos constructivos de ampliación y modificación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, aunado a que invaden la vía pública.-
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación), por los trabajos constructivos ejecutados en el inmueble investigado, así como realizar las acciones de recuperación de la vía pública, 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: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3765-SOT-1010

----- 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