**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a 24 SEP 2026 .----------

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2026-1394-SOT-447 y su acumulado PAOT-2026-3136-SOT-1095**, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

**ANTECEDENTES**

Con fechas 04 de marzo y 25 de mayo de 2026, dos personas que en apego al artículo 186 de la entonces vigente 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por el funcionamiento de un restaurante y/o taquería con giro de venta de carnitas, en el predio ubicado en Calle Irlanda número 146, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 19 de marzo de 2026 y 08 de junio de 2026, respectivamente.----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio al denunciado, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. ----------

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la **regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el **crecimiento urbano controlado** y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----------

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urban**o.

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 y anuncios. ----------

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que **las personas físicas o morales,** públicas o privadas están **obligadas a la exacta observancia de los Programas** y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Ahora bien, en **materia de establecimiento mercantil**, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo primero, que tas 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. ----------

Aunado a lo anterior, en el artículo 2 fracción XII, se define al establecimiento mercantil como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro. ----------

Asimismo, el artículo 37 de la citada Ley, refiere que podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas; así como

deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. ----------

En adición, el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, **desarrollo urbano** y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de **establecimientos mercantiles**, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, **uso de suelo**, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano. ----------

Es pertinente señalar que, de las constancias que integran el expediente que por esta vía se resuelve, se advierte la existencia de material fotográfico aportado por la parte denunciante como prueba, del cual se desprende que en el inmueble objeto del presente asunto se encuentra en funcionamiento un establecimiento con giro de venta de alimentos "Carnitas". ----------

Sobre el tema, es necesario precisar que, de conformidad con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) *http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/* y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble ubicado en Calle Irlanda número 146, colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 $m^2$ de terreno), **donde el uso de suelo para Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y/o taquerías se encuentra prohibido**.----------

En este sentido, en fecha **14 de abril de 2026**, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble preexistente y habitado, de un nivel de altura. En su costado izquierdo se observó un establecimiento mercantil con giro de restaurante de venta de mariscos, denominado "SHINALOA" y al centro un zaguán negro de dos hojas en el que, al llamar a la puerta, una persona que se ostentó como la propietaria del inmueble atendió la diligencia. A dicha persona se le cuestionó si tenía conocimiento de un establecimiento mercantil con venta de carnitas y en respuesta se presentó como quien opera el establecimiento en comento, manifestando que la venta de dicho producto es únicamente los días miércoles, así como que para llevar a cabo esta actividad, abre su zaguán y presta servicios en esa zona, por lo que al momento de la diligencia no se constató actividad relacionada al giro en mención. ----------

Sobre el tema, se notificó el oficio **PAOT-05-300/300-02828-2026**, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento, con la finalidad de que realizara las

manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara su legalidad y operación. ----------

En respuesta, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble en el que opera el establecimiento mercantil con giro de venta de carnitas, presentó escrito libre ante esta Entidad, mediante el que realizó medularmente las siguientes manifestaciones: ----------

> *"(...) Mis hijas y una servidora decidimos apoyarnos de un negocio, en donde vendemos antojitos, específicamente carnitas aperturando solamente el portón del domicilio y ocupando solo 13 $m^2$ de mi garaje y únicamente dando servicio los días miércoles con un horario de 8:00 a 17:00 horas; sin molestar a los vecinos, transeúntes o personas en vía pública (...) "----*

Y proporcionó como prueba de su dicho la siguiente documental: ----------

- *Copia simple de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 20 de abril de 2026, con número de folio COAVAP2026-04-200000143354 y Clave de Establecimiento CO2026-04-20AVBA-00101649 para el establecimiento mercantil con giro de restaurante con servicio de preparación de antojitos y giro especifico de venta de alimentos "Carnitas", denominado "Los Fer's", en el que manifiesta que el establecimiento va a funcionar en un máximo de 20% de la construcción de la vivienda exclusivamente por integrantes de la familia del interesado. ----*

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio **PAOT-05-300/300-02713-2026**, de fecha 06 de abril de 2026, se solicitó a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informara si dentro del periodo comprendido entre el año 2020 a la fecha de emisión de la citada solicitud, esa autoridad había emitido algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de denuncia, mediante el cual certificara o acreditara como permitido el uso de suelo para restaurante y/o taquería, así como de ser el caso, se remitiera copia del mismo, y del expediente integrado para su emisión. ----------

En respuesta, mediante oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/2137/2026**, notificado en esta entidad en fecha 23 de junio de 2026, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, informó que, una vez concluida la búsqueda en los archivos de dicha Dirección, no se localizó ninguna documental que permita el uso de suelo para "RESTAURANTE Y/O TAQUERÍA". ----------

Por otro lado, mediante oficio **PAOT-05-300/300-02854-2026**, de fecha 13 de abril de 2026, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldia Coyoacán, informara si para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de venta de carnitas ubicado en el predio de interés, se cuenta con Avisos, Permisos de Establecimientos Mercantiles

(SIAPEM) y/o Licencia de funcionamiento, registrada ante esa Alcaldía, así como que en caso contrario, instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil, e impusiera las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ----------

En respuesta, mediante los similares **ALC/DGJG/DG/SEMEP/JUDGM/0166/2026 y ALC/DGJG/DG/SEMEP/JUDGM/0167/2026**, notificados en esta entidad en fecha 06 de mayo del presente año, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles adscrita a la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Dirección General jurídica y de Gobierno de dicha Alcaldía, informó que, derivado de una búsqueda exhaustiva y minuciosa en los archivos físicos de esa Subdirección, así como en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (SIAPEM), se **localizó Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto del establecimiento mercantil denominado "SHINALOA", con número de Folio: COAVAP2025-06-020000102754 y Clave de Establecimiento: CO2025-06-02AVBA-00073427**, ubicado en calle Irlanda, numero 146, local A, colonia Parque San Andrés, Alcaldia Coyoacán, sin embargo, **la información proporcionada corresponde a un establecimiento diverso al de la presente investigación.** ----------

Anudado a lo anterior, mediante oficio **ALC/DGJG/DJ/SVA/JUDVAEM/652/2026**, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Establecimientos Mercantiles adscrita a la Subdirección de Verificación Administrativa de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informó que se elaboró visita de verificación en materia de establecimiento mercantil con el número de expediente **SVA/JUDVAEM/EM/528/2025**, para la dirección de interés, la cual se realizó en fecha 01 de septiembre de 2025, del que se remitió copia simple. Sin embargo, en dicho oficio se constató que **se realizó visita de verificación en el establecimiento mercantil denominado "SHINALOA" y como ya quedó señalado, se trata de un establecimiento distinto al de objeto de investigación.** ----------

De la misma manera, mediante oficio **ALC/DGJG/DJ/SPJ/891/2026**, la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Establecimientos Mercantiles adscrita a la Subdirección de Procesos Jurídicos de la Alcaldia Coyoacán, informo que derivado de una búsqueda correspondiente en los archivos físicos y electrónicos, se localizó el Procedimiento Administrativo con número de expediente **SVA/JUDVAEM/EM/528/2025**, se exhibió el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de Folio: **COAVAP2025-06-020000102754**, de fecha 02 de junio de 2025 y se adjuntó copia simple del oficio **ALC/DGJG/DG/SEMEP/JUDGM/0167/2026,** sin embargo, ambos oficios hacían referencia al establecimiento mercantil denominado **"SHINALOA", siendo éste un establecimiento diverso al de interés.** ----------

En virtud de lo aquí expuesto, mediante oficio **PAOT-05-300/300-05801-2026,** de fecha 17 de junio de 2026, se realizó la aclaración del domicilio objeto de la presente investigación a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, y se solicitó validar el Aviso para el

funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Folio: **COAVAP2026-04-200000143354** y Clave de Establecimiento **CO2026-04-20AVBA-00101649**, de fecha 20 de abril de 2026 para el establecimiento con giro mercantil de restaurante con servicio de preparación de antojitos y giro especifico de venta de alimentos **"Carnitas",** denominado **"Los Fer's"**, en el que se manifiesta que el establecimiento va a funcionar en un máximo de 20% de la construcción de la vivienda exclusivamente por integrantes de la familia del interesado, así como de ser el caso, remitiera copia certificada del mismo. Asimismo, se solicitó que en caso de no contar con la documentación que acredite el legal funcionamiento del establecimiento, **se instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil al giro de venta de alimentos que opera en el predio de interés, en un horario de 08:00 a 17:00 hrs. de los días miércoles**, se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes, así como se informara a esta Entidad el resultado de su actuación. **Requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.** ----------

Por otra parte, mediante oficio **PAOT-05-300/300-05741-2026**, de fecha 16 de junio de 2026, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la **operación de un restaurante y/o taquería con venta de carnitas los días miércoles en un horario de 08:00 a 17:00 hrs**, así como se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que el uso de suelo que se ejerce es contrario a lo estipulado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. **Requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.** ----------

En conclusión, de las diligencias realizadas en atención de las denuncias, se tiene acreditado que en una porción de la planta baja del predio con domicilio ubicado en Calle Irlanda número 146, colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, y en un horario comprendido entre las 08:00 y las 17:00 horas de los días miércoles, opera un establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos (carnitas), denominado ***"Los Fer's"***, al amparo del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Folio: **COAVAP2026-04-200000143354** y Clave de Establecimiento **CO2026-04-20AVBA-00101649**, de fecha 20 de abril de 2026, tramitado por su responsable ante el SIAPEM de la SEDECO. ----------

En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad vía oficio **PAOT-05-300/300-05801-2026**, respecto a validar que el establecimiento mercantil con **giro de venta de alimentos,** denominado ***"Los Fer's"***, opere únicamente en la superficie manifestada por su responsable al tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Folio: **COAVAP2026-04-200000143354** y Clave de Establecimiento **CO2026-04-20AVBA-00101649**, de fecha 20 de abril de 2026, así como las medidas de seguridad y/o sanciones que en su caso, hayan resultado aplicables; remitiendo a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. ----------

Por otro lado, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitada por esta Subprocuraduría mediante el similar **PAOT-05-300/300-05741-2026**, así como en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, proporcionando copia de la resolución administrativa que para tal efecto sea emitida.----------

Así las cosas, y no quedando actuaciones pendientes de realizar por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, es que se da por concluido el trámite de la denuncia en la que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, fracción III de la Ley Orgánica de esta Procuraduría.

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, 85 fracción X y 96 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 Calle Irlanda número 146, colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 $m^2$ de terreno), **donde el uso de suelo para Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas y/o taquerías se encuentra prohibido.** ----------

2. De las diligencias realizadas en atención de las denuncias, se tiene acreditado que en una porción de la planta baja del predio con domicilio ubicado en Calle Irlanda número 146, colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, y en un horario comprendido entre las 08:00 y las 17:00 horas de los días miércoles, opera un establecimiento mercantil con giro de venta de alimentos (carnitas), denominado ***"Los Fer's"***, al amparo del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Folio: **COAVAP2026-04-200000143354** y Clave de Establecimiento **CO2026-04-20AVBA-00101649**, de fecha 20 de abril de 2026, tramitado por su responsable ante el SIAPEM de la SEDECO. . ----------

3. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad vía oficio **PAOT-05-300/300-05801-2026**, respecto a validar que el establecimiento mercantil con **giro de venta de alimentos,** denominado ***"Los Fer's"***, opere únicamente en la superficie manifestada por

su responsable al tramitar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Folio: **COAVAP2026-04-200000143354** y Clave de Establecimiento **CO2026-04-20AVBA-00101649**, de fecha 20 de abril de 2026, así como las medidas de seguridad y/o sanciones que en su caso, hayan resultado aplicables; remitiendo a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. ----------

4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), solicitada por esta Subprocuraduría mediante el similar **PAOT-05-300/300-05741-2026**, así como en su caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho correspondan, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, proporcionando copia de la resolución administrativa que para tal efecto sea emitida.----------

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: ----------

---------- **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 las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ------

ISP/BGM/LEGE