



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 MAY 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1311-SOT-276, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2021, fue remitida la denuncia a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la cual se tuvo por recibida el día 13 de septiembre de 2021, a través de la cual 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 materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (modificación) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Mazatlán número 138, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

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

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron presuntos 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. -----

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (modificación), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones, así como, la Ley de Establecimientos Mercantiles la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. -----

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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) **en donde los usos de suelo para cafetería, restaurante y restaurante con venta de bebidas alcohólicas no se encuentran permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa en comentario.** -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un inmueble de 4 niveles de altura mismo que se cuenta con 2 frentes, localizado en la esquina conformada por Avenida Mazatlán y Michoacán, en la planta baja se encuentran en operación 3 de establecimientos mercantiles con giro de cafetería, restaurante y clínica de eliminación de tatuajes. -----

En un reconocimiento posterior se constató que en la planta baja del inmueble objeto de investigación se ubican 2 establecimientos uno con giro de cafetería y otro con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación "Soul Condesa", los cuales se encuentran en funcionamiento. ---

En el último reconocimiento de hechos se constató que en la planta baja se observa la existencia de 4 establecimientos comerciales: con giro de cafetería bajo la denominación "Materia Pan de Vida", una barbería con denominación "Scalper", un restaurante bajo el nombre "Soul Condesa" y un establecimiento que publicita la eliminación de tatuajes con denominación "missink", los cuales se encuentran en operación.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 17 de abril de 2023, personal adscrito realizó la consulta al portal Google Maps a través de su herramienta Street View e Histórico, de la que se desprende las imágenes correspondientes al mes de febrero de 2019 y marzo de 2022, de las que se desprende 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-2021-1311-SOT-276

- En el **mes de febrero de 2019**, se observa un inmueble conformado por 4 niveles, en planta baja se identifican 2 establecimientos con denominación “SOUL” y “SCALPER” y los demás niveles destinados a uso habitacional como se muestra en la siguiente imagen. -----

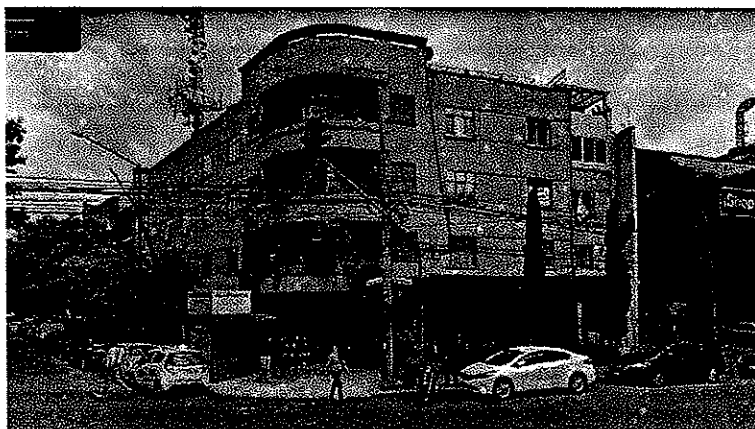
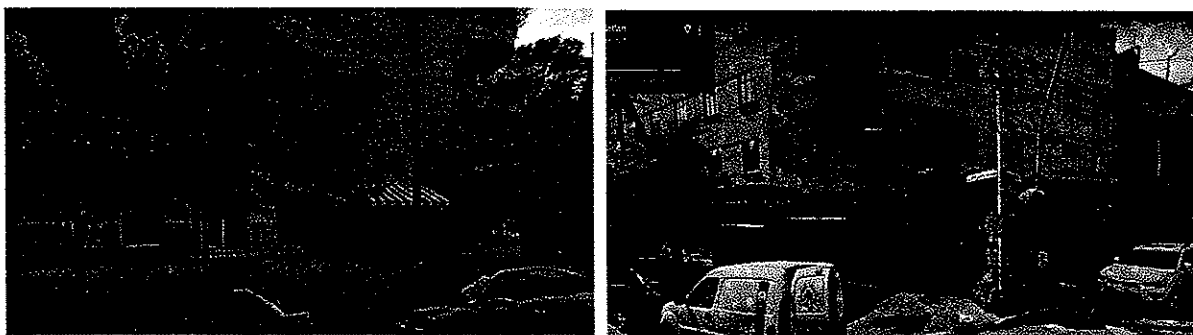


Imagen obtenida del Street View del mes de febrero de 2019.



Imágenes obtenidas del Street View del mes de febrero de 2019, en donde se identifican los establecimientos en planta baja.

- En el **mes de marzo de 2022**, se observa un inmueble conformado por 4 niveles, en planta baja se identifican 3 establecimientos con giro de restaurante, cafetería y estética con denominación “SOUL”, “MATERIA” y “SCALPER” y los demás niveles destinados a uso habitacional como se muestra en la siguiente imagen. -----



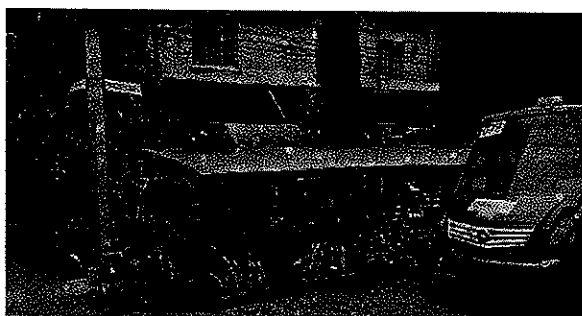
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276



Imagen obtenida del Street View del mes de marzo de 2022.



Imágenes obtenidas del Street View del mes de marzo de 2022, en donde se identifican 3 establecimientos ubicados en planta baja.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-5153-2023 y PAOT-05-300/300-12495-2023 de fechas 01 de junio y 16 de noviembre de 2023, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si el uso de suelo para cafetería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el inmueble de mérito se encuentra permitido de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite dichos usos de suelo en el inmueble; sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta. -----

De la revisión al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no se advierten Certificados que acrediten los usos de suelo ejercidos en el inmueble de mérito. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que **los usos de suelo para cafetería, restaurante y restaurante con venta de bebidas alcohólicas no se encuentran permitidos de conformidad con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc** y no cuenta con ninguna documental que acredite dichos usos de suelo como permitidos. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que los usos de suelo para cafetería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se ejercen en el inmueble de mérito no se encuentran permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

2. En materia de establecimiento mercantil

En relación con lo anterior, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Así también, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste. ----

Adicionalmente Artículo 2 fracción XIX de la multicitada Ley establece que se entenderá por Programa Interno de Protección Civil el instrumento de planeación que se implementa con la finalidad de determinar las acciones de prevención, auxilio y recuperación, destinadas a salvaguardar la integridad física de las personas que habitan, laboran o concurren a determinados inmuebles, así como para proteger las instalaciones, bienes, entorno e información, ante la ocurrencia de fenómenos perturbadores. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un inmueble de 4



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

niveles de altura mismo que se cuenta con 2 frentes, localizado en la esquina conformada por Avenida Mazatlán y Michoacán, en la planta baja se encuentran en operación 3 de establecimientos mercantiles con giro de cafetería, restaurante y clínica de eliminación de tatuajes. -----

En un reconocimiento posterior se constató que en la planta baja del inmueble objeto de investigación se ubican 2 establecimientos uno con giro de cafetería y otro con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas con denominación "Soul Condesa", los cuales se encuentran en funcionamiento. ---

En el último reconocimiento de hechos se constató que en la planta baja se observa la existencia de 4 establecimientos comerciales: con giro de cafetería bajo la denominación "Materia Pan de Vida", una barbería con denominación "Scalper", un restaurante bajo el nombre "Soul Condesa" y un establecimiento que publicita la eliminación de tatuajes con denominación "missink", los cuales se encuentran en operación.-----

Así también, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5285-2023 de fecha 06 de junio de 2023, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Aviso y/o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el funcionamiento de los establecimientos con giro de cafetería y restaurante de bebidas alcohólicas en la planta baja del inmueble objeto de investigación, o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento en comento. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMyEP/1104/2023, de fecha 26 de julio de 2023, el Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Giros Mercantiles y Espacios, de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVGMyEP/791/2023 de fecha 29 de junio de 2023, se solicitó a la Jefatura Departamental de Giros Mercantiles, información concerniente del Establecimiento Mercantil denominado "SOUL CONDESA", con giro de cafetería y restaurante ubicado en el inmueble objeto de investigación, y a través del oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/361/2023 de fecha 05 de julio de 2023, proporcionó la siguiente información: -----

"(...) En atención y respuesta su oficio (...) por medio del cual solicita información del establecimiento mercantil, ubicado en calle Avenida Mazatlán No. 138, colonia Hipódromo Condesa, denominado 'SOUL CONDESA' con giro de Cafetería y Restaurante' (...) Sobre el particular, le comunico que después de realizar una búsqueda en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), se localizó Revalidación de Impacto Vecinal con folio CUAVREV2023-05-040000020670 de fecha 04 de mayo de 2023, Ubicado en Mazatlán No. 138 Locales 2 y 3 Col. Condesa, denominado 'SOUL CONDESA', con giro de restaurante, a nombre de Soul tres S.A. de C.V., etapa-aprobado (...). -----

Asimismo, indicó que toda vez que existe antecedente de Revalidación de Impacto Vecinal del Establecimiento Mercantil de mérito, lo que resulta improcedente para llevar a cabo la visita de verificación. -----

En conclusión, del análisis de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que si bien el establecimiento objeto de investigación cuenta con Revalidación de Impacto Vecinal con folio CUAVREV2023-05-040000020670 de fecha 04 de mayo de 2023, con giro de restaurante, a nombre de Soul tres S.A. de C.V., etapa-aprobado, en el establecimiento de mérito se ejerce el uso de suelo para restaurante de bebidas alcohólicas el cual no se encuentra permitido de conformidad con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que se incumple lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, dejar sin efectos el Permiso otorgado al establecimiento mercantil denunciado, toda vez que el giro para cafetería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc e incumple lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

3. En materia de construcción (modificación)

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Adicionalmente, el artículo 50 fracción I inciso d) especifica que, dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: las Áreas de conservación patrimonial. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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-2021-1311-SOT-276

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura mismo que se cuenta con 2 frentes, localizado en la esquina conformada por Avenida Mazatlán y Michoacán, en la planta baja se encuentran en operación 3 de establecimientos mercantiles con giro de cafetería, restaurante y clínica de eliminación de tatuajes. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 17 de abril de 2023, personal adscrito realizó la consulta al portal Google Maps a través de su herramienta Street View e Histórico, de la que se desprende las imágenes correspondientes al mes de febrero de 2019 y marzo de 2022, de las que se desprende un inmueble conformado por 4 niveles, en planta baja se identifican 2 establecimientos mercantiles y los demás niveles destinados a uso habitacional, sin presentar alguna modificación en su fachada o ampliación de niveles adicionales, como se muestra en las siguientes imágenes: -----

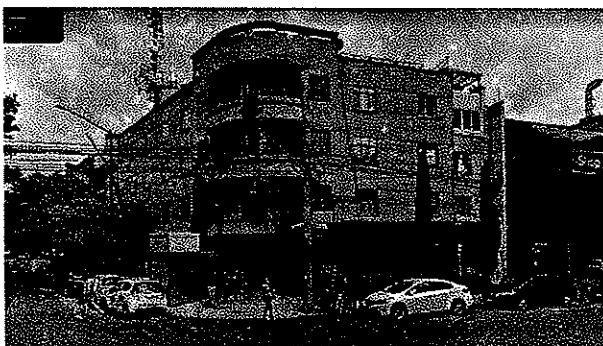


Imagen obtenida del Street View del mes de febrero de 2019.

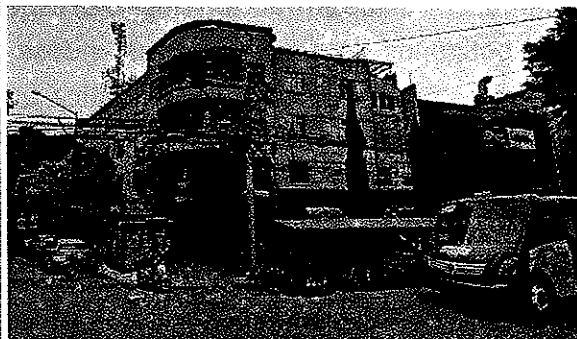


Imagen obtenida del Street View del mes de marzo de 2022.

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3543-2021, de fecha 05 de noviembre de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación objeto de investigación se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, si



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble y en su caso, las características de los trabajos y proporcione copia del mismo. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2511/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, informó que en los archivos y la base de datos de esa Dirección se cuenta con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial de fecha 15 de febrero de 2021, con número de folio 1468-301SER021 y expediente 141/21 respecto del predio ubicado en Avenida Mazatlán número 138, interior 5, para aplicación de pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición o sustitución de acabados y elementos arquitectónicos decorativos en exteriores e interiores; reparación y/o reposición de instalaciones (hidráulicas, sanitarias y eléctricas); colocación de muros divisorios de tablaroca y remplazo de vidrios en ventanas y puertas de acceso. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300-/300-3375-2021 de fecha 1 de noviembre de 2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si en sus archivos obra antecedente en materia de construcción que acredite los trabajos en el inmueble de mérito. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/631/2021, de fecha 03 de diciembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que una vez realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, ambas dependientes de esa Dirección, no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en: aplicación de pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición y/o sustitución de acabados y elementos arquitectónicos decorativos en exteriores e interiores; reparación y/o reposición de instalaciones (hidráulicas, sanitarias y eléctricas) y colocación de muros divisorios de tablaroca y remplazo de vidrios en ventanas y puertas de acceso, entre otros, son trabajos de obra menor contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

Cabe señalar que del 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, 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 Calle Mazatlán número 138, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, le aplica zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **en donde los usos de suelo para cafetería, restaurante y restaurante con venta de bebidas alcohólicas no se encuentran permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa en comento.** Se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4. -----

Cuenta con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial de fecha 15 de febrero de 2021, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio 1468-301SER021 y expediente 141/21, para aplicación de pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición o sustitución de acabados y elementos arquitectónicos decorativos en exteriores e interiores; reparación y/o reposición de instalaciones (hidráulicas, sanitarias y eléctricas); colocación de muros divisorios de tablaroca y remplazo de vidrios en ventanas y puertas de acceso. -----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura mismo que cuenta con 2 frentes, localizado en la esquina conformada por Avenida Mazatlán y Michoacán, en la planta baja se localizan en operación 3 de establecimientos mercantiles con giro de cafetería, restaurante y clínica de eliminación de tatuajes. -----

En un reconocimiento posterior se constató que en la planta baja del inmueble objeto de investigación se ubican 2 establecimientos uno con giro de cafetería y otro con giro de restaurante



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

con venta de bebidas alcohólicas con denominación "Soul Condesa", los cuales se encuentran en funcionamiento. -----

En el último reconocimiento se constató el funcionamiento de 4 establecimientos comerciales en la planta baja: uno con giro de cafetería bajo la denominación "Materia Pan de Vida", una barbería con denominación "Scalper", un restaurante bajo el nombre "Soul Condesa" y un establecimiento que publicita la eliminación de tatuajes con denominación "missink", los cuales se encuentran en operación.-----

3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que los usos de suelo para cafetería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas que se ejercen en el inmueble de mérito no se encuentran permitidos en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
4. Cuenta con Revalidación de Impacto Vecinal con folio CUAVREV2023-05-040000020670 de fecha 04 de mayo de 2023, para el establecimiento denominado 'SOUL CONDESA', con giro de restaurante. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, dejar sin efectos el Permiso otorgado al establecimiento mercantil denunciado, toda vez que el giro para cafetería y restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc e incumple lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no se cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----
7. Los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en: aplicación de pintura en exteriores e interiores; reparación, reposición y/o sustitución de acabados y elementos arquitectónicos decorativos en exteriores e interiores; reparación y/o reposición de instalaciones (hidráulicas, sanitarias y eléctricas) y colocación de muros divisorios de tablaroca y remplazo de vidrios en ventanas y puertas de acceso, entre otros, son trabajos de obra menor contemplados



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1311-SOT-276

en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

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, así como, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc 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/EBP/GEM