



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2022-5862-SOT-1473, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

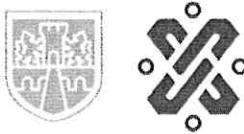
### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre 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, ejerciendo 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 conservación patrimonial), construcción (remodelación) y establecimiento mercantil (enseres en vía pública), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), construcción (remodelación) y establecimiento mercantil (enseres en vía pública), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley de Establecimientos Mercantiles las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

**1.- En materia desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y establecimiento mercantil (enseres en vía pública).**

**1.1.- Uso de suelo y establecimiento mercantil (enseres en vía pública).**

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Además, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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. (...)”. -----

Por otra parte, los artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

Adicionalmente, de conformidad con el Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México publicada el día 19 de enero de 2023, el cual establece en los artículos 15 y 16, que para la colocación de enseres e instalaciones en vía pública, los particulares deberán cumplir con los requisitos previstos, así como tramitar el Aviso de colocación de enseres en la vía pública a través del Sistema. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: esto es 1 vivienda por cada 33.00 metros de superficie de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Particular - “Usos Sujetos a Regulación Específica”, la cual establece que en la Colonia Roma Norte con zonificación HM (Habitacional Mixto), no se permitirán diversos usos, entre ellos **microindustria de alimentos (panaderías), restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.** -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia durante la cual, se constató un predio con dos frentes por ubicarse sobre Avenida Sonora y Calle Cozumel, el cual alberga un inmueble preexistente de 4



Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

niveles de altura, en su planta baja se observaron en operación dos locales comerciales, de los cuales uno se denomina "BISTRO FEDERAL" con giro de restaurante y el segundo denominado "La Balance" con giro de pastelería. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Representante legal del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que se al momento de la emisión de la presente Resolución haya dado respuesta. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que para el predio de mérito no existe publicación digitalizada de algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo para pastelería como permitido. -----

Por otra parte, esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-2924-2023 de fecha 12 de abril de 2023, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito cuenta con Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos en el período de 1990 a la fecha; así como Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, y/o revalidación, para el funcionamiento de cada uno de los establecimientos mercantiles del predio de mérito. -----

En respuesta, dicha Dirección General, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDTEyR/121/2023 de fecha 14 de abril de 2023, informó que por cuanto hace al predio de mérito, no ha autorizado ningún permiso para enseres en ningún establecimiento Mercantil desde el 20 de marzo de 2020, fecha en la que se dio a conocer mediante la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el primer "Acuerdo por el que se suspenden los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y se otorgan facilidades administrativas para el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para prevenir la propagación del virus COVID-19". -----

En razón de lo anterior, 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 (ahora Ciudad de México), 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 3 de mayo de 2022, realizó la consulta del predio objeto de investigación, en internet mediante el motor de búsqueda de Google, de donde se desprende que **se publicita el establecimiento denominado "Bistrito Federal" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas**, en las siguientes páginas web: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

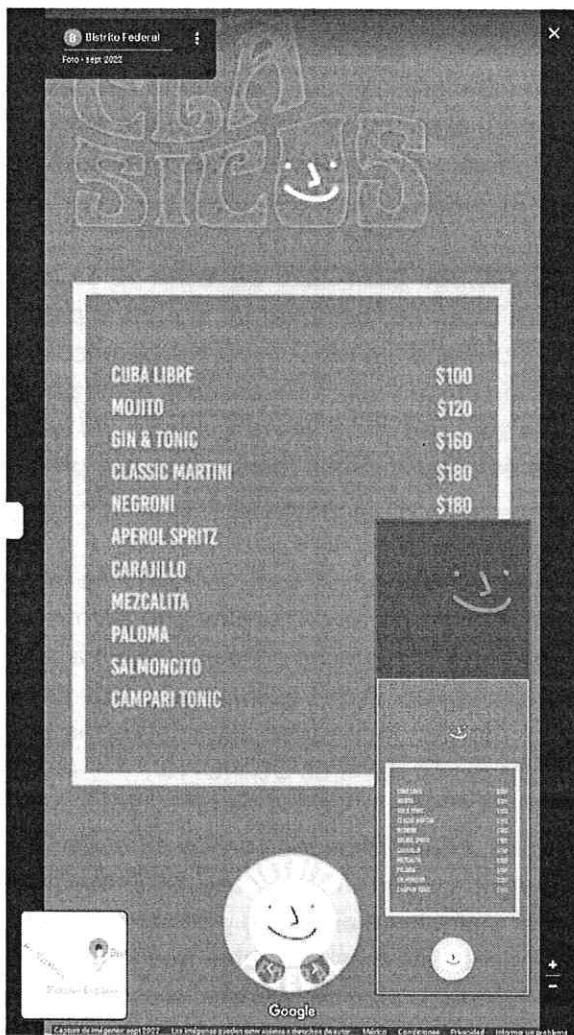
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

- <https://www.google.com/maps/place/Bistrito+Federal/@19.4165677,-99.1712996,18z/data=!4m15!1m8!3m7!1s0x85d1ff47013a0b25:0xec5b8efa0c7140c9!2sCda.+Cozumel+94,+Roma+Nte.,+Cuauht%C3%A9moc,+06700+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+CDMX!3b1!8m2!3d19.4165082!4d-99.1702322!16s%2Fg%2F11cshl1hlv!3m5!1s0x85d1ff50db399be9:0x170d0d0870d969bc!8m2!3d19.4165677!4d-99.1702053!16s%2Fg%2F11t5j0g5hq> -----
- <https://maplemag.com/food-diary/bistrito-federal/> -----

Imágenes 1 y 2.- Carta de bebidas alcohólicas del establecimiento "Bistrito Federal".



Fuente: Base cartográfica google maps.

Por otra parte, es menester señalar que las actividades de pastelería que se llevan a cabo en el predio de mérito, no se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

En conclusión, a las documentales que obran en el expediente de mérito, así como del reconocimiento de hechos realizado, se desprende que en la planta baja del predio de mérito operan dos establecimientos denominados "BISTRO FEDERAL" y "La Balance", están prohibidos conforme a la Norma Particular - "Usos Sujetos a Regulación Específica" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, además de no contar Avisos y/o permisos para el funcionamiento de establecimientos mercantiles, ni para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones, por lo que estos contravienen los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como los artículos 15, 16, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles, a los establecimientos denominados "BISTRO FEDERAL" y "La Balance" que operan en el predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes por ejercer usos de suelo no permitidos, no contar con Avisos de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, así como llevar a cabo las acciones procedentes a efecto de retirar los enseres e instalaciones colocados en vía pública, asimismo remitir a esta Procuraduría el resultado de sus acciones.

## 1.2 Conservación patrimonial.

De conformidad con la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, establece que las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. Las cuales incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un predio con dos frentes por ubicarse sobre Avenida Sonora y Calle Cozumel,



Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

el cual alberga un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, en su planta baja se observaron en operación dos locales comerciales, de los cuales uno se denomina "BISTRO FEDERAL" con giro de restaurante y el segundo denominado "La Balance" con giro de pastelería. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, ni indicios de la misma. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Representante legal del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que se al momento de la emisión de la presente Resolución haya dado respuesta. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10012-2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3541/2022 de fecha 24 de 2022, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio PAOT-05-300/300-10223-2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, informar si el inmueble investigado se encuentra catalogado y en su caso si emitió Visto Bueno, Autorización u Opinión Técnica para intervención constructiva en el sitio, sin que al momento de la emisión del presente instrumento haya dado respuesta del requerimiento de esta Entidad.

En razón de lo anterior, 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 (ahora Ciudad de México), 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 3 de mayo de 2023, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó que en marzo de 2021, en la planta baja del inmueble objeto de investigación se encuentra en operación el establecimiento denominado "La Balance" y un establecimiento con un letrero que advierte la leyenda "Sastrería Abraham Pérez", mientras que en noviembre de 2022, se observa en operación el establecimiento denominado "La Balance", la modificación de la acera frente al predio, así como que la sastrería dejó de existir y frente donde existía ahora se ubican colocados enseres sobre la acera tales como mesas, sillas y sombrillas. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

**Imagen No. 3** – Se observa en la planta baja del inmueble objeto de investigación que se encuentra en operación el establecimiento denominado "La Balance" y un establecimiento con un letrero que advierte la leyenda "Sastrería Abraham Pérez".



Fuente: captura de Street View de marzo de 2021

**Imagen No. 4** – Se observa en la planta baja del inmueble objeto de investigación en operación el establecimiento denominado "La Balance", la modificación de la acera frente al predio, así como que la sastrería dejó de existir y frente donde existía ahora se ubican colocados enseres sobre la acera tales como mesas, sillas y sombrillas.



Fuente: captura de Street View de noviembre de 2022.

Por lo antes expuesto, se concluye que en la planta baja del inmueble investigado se realizaron trabajos de intervención, como la modificación de la acera frente al predio, el cambió de giro en uno de los locales de su planta baja de sastrería a restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el cual se colocaron enseres sobre la acera tales como mesas, sillas y sombrillas, por lo que se infiere que se realizaron adecuaciones para la operación del establecimiento mercantil denominado "BISTRO FEDERAL" en planta baja, los cuales no contaron con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por la intervención constructiva en los locales de planta baja del predio que nos ocupa, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como su Reglamento.

Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, remitir lo solicitado a través del oficio PAOT-05-300/300-10223-2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, notificado vía correo electrónico el día 24 de noviembre de 2022.

## 2.- En materia de construcción (remodelación).

Al respecto, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza,



Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Por otra parte, el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras menores cuando no afecten elementos estructurales.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un predio con dos frentes por ubicarse sobre Avenida Sonora y Calle Cozumel, el cual alberga un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, en su planta baja se observaron en operación dos locales comerciales, de los cuales uno se denomina "BISTRO FEDERAL" con giro de restaurante y el segundo denominado "La Balance" con giro de pastelería. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, ni indicios de la misma.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Representante legal del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que se al momento de la emisión de la presente Resolución haya dado respuesta.

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-9982-2022 de fecha 16 de noviembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio AC/DGODU/2180/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, que no cuenta con antecedente alguno de registros, permisos, avisos o autorizaciones en materia de construcción, para el predio investigado; asimismo que a través del oficio AC/DGODU/2181/2022 de la misma fecha, solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente.

De las constancias que obran en el expediente, como se expuso en el apartado anterior "1.2 Conservación patrimonial." del análisis multitemporal realizado en fecha en fecha 3 de mayo de 2023, así como del reconocimiento de hechos, se desprende que en la planta baja del inmueble investigado se realizaron adecuaciones para la operación del establecimiento mercantil denominado "BISTRO FEDERAL" en planta baja; actividades que suponiendo sin conceder, pudieran apegarse a los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, estos trabajos no contaron con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento solicitado mediante oficio AC/DGODU/2181/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

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, 85 fracción X y 89 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. El predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación, HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: esto es 1 vivienda por cada 33.00 metros de superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Adicionalmente, le aplica la Norma Particular - "Usos Sujetos a Regulación Específica", la cual establece que en la Colonia Roma Norte con zonificación HM (Habitacional Mixto), no se permitirán diversos usos, entre ellos microindustria de alimentos (panaderías), restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.

El predio de mérito es un inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes por ubicarse sobre Avenida Sonora y Calle Cozumel, el cual alberga un inmueble preexistente de 4 niveles de altura, en su planta baja se observaron en operación dos locales comerciales, de los cuales uno se denomina "BISTRO FEDERAL" con giro de restaurante y el



Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

segundo denominado "La Balance" con giro de pastelería. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, ni indicios de la misma. -----

3. En la planta baja del predio de mérito operan dos establecimientos denominados "BISTRO FEDERAL" y "La Balance", que ejercen respectivamente los giros de restaurante con venta de bebidas alcohólicas y pastelería, los cuales están prohibidos conforme a la Norma Particular - "Usos Sujetos a Regulación Específica" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. Por lo que, además de no contar con Avisos y/o permisos para el funcionamiento de establecimientos mercantiles, ni para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones, estos contravienen los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como los artículos 15, 16, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México. -----
4. Del análisis multitemporal realizado en fecha en fecha 3 de mayo de 2023, se desprende que en la planta baja del inmueble investigado se realizaron trabajos de intervención, como la modificación de la acera frente al predio, el cambió de giro en uno de los locales de su planta baja de sastrería a restaurante con venta de bebidas alcohólicas en el cual se colocaron enseres sobre la acera tales como mesas, sillas y sombrillas. -----
5. Los trabajos intervención, así como la adecuación para la operación de establecimientos mercantiles en planta baja, actividades que suponiendo sin conceder, pudieran apegarse a los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, estos trabajos no contaron con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles, a los establecimientos denominados "BISTRO FEDERAL" y "La Balance" que operan en el predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes por ejercer usos de suelo no permitidos, no contar con Avisos de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, así como llevar a cabo las acciones procedentes a efecto de retirar los enseres e instalaciones colocados en vía pública, asimismo remitir a esta Procuraduría el resultado de sus acciones. -----
- Asimismo corresponde substanciar el procedimiento solicitado mediante oficio AC/DGODU/2181/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5862-SOT-1473

patrimonial) en el predio ubicado en Calle Cozumel número 94, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por la intervención constructiva en los locales de planta baja del predio que nos ocupa, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como su Reglamento.

8. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, remitir lo solicitado a través del oficio PAOT-05-300/300-10223-2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, notificado vía correo electrónico el día 24 de noviembre de 2022.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/EBP/JEGG

