



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**30 JUN 2022**

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 del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5753-SOT-1225 y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

**PAOT-2021-5753-SOT-1225**

En fecha 09 de noviembre de 2021, fue presentada ante esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Michoacán número 128, locales 1 y 1-2, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2021. -----

**PAOT-2021-5759-SOT-1228**

En fecha 09 de noviembre de 2021, fue presentada ante esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Michoacán número 128, locales 1 y 2, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de 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 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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**

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (modificación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

y establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (modificación), establecimiento mercantil y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles ambos para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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

**1. En materia de construcción (modificación) y conservación patrimonial**

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 en Cuauhtémoc, el inmueble se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, en la Planta Baja, se advierten tres locales denominados "El Banco" con giro de Institución Bancaria, "Someone Somewhere" con giro de venta de ropa y "Fougase Bakery & Coffee" con giro de cafetería, en este último se observó la reciente instalación de un toldo en la fachada. Durante la diligencia no se observaron actividades de construcción ni trabajadores laborando. -----

No obstante, de las pruebas aportadas por las personas denunciantes se advierte que las actividades de modificación del establecimiento mercantil se realizaron al interior del inmueble en su mayor parte. ---

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, 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 23 de junio de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se observa que desde diciembre de 2018 el inmueble contaba con tres locales y que en fecha 07 de enero de 2022 no se observa una ampliación o modificación reciente en fachada, sin embargo cuenta con la instalación de un toldo. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

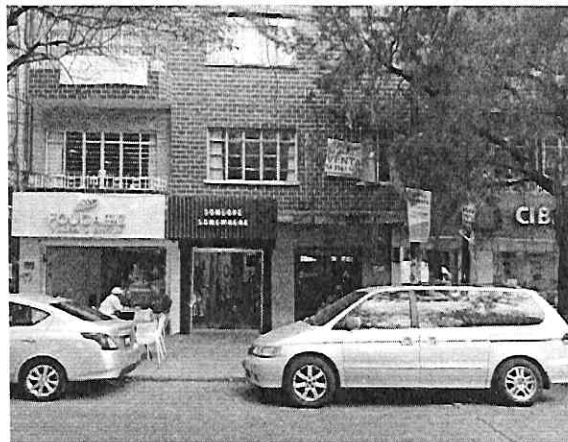
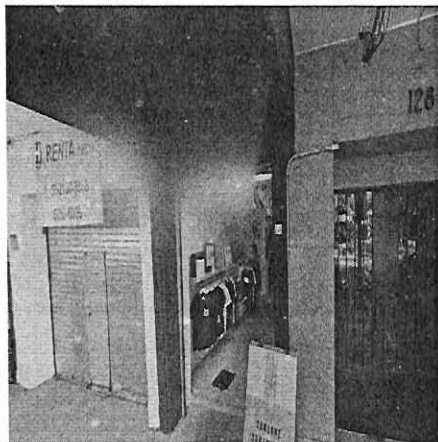
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



Google Maps, marzo de 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 07 de  
enero de 2022

En relación con lo anterior, respecto a la materia de construcción, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las obras de reposición y reparación de los acabados de la construcción, **así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.** -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4577-2021, notificado en fecha 02 de diciembre de 2021, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

No obstante, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio AC/DGODU/893/2022 de fecha 28 de marzo de 2022, que para el predio objeto de investigación existen 4 Avisos de realización de obras con base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con los siguientes folios: 866/2019 de fecha 28 de febrero de 2019, 1356/2019 de fecha 26 de marzo de 2019, 1354/2019 de fecha 26 de marzo de 2019 y 0439/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informar si se emitió Dictamen Técnico en Áreas de Conservación patrimonial; quien informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/871/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, que para el predio objeto de investigación se autorizaron trabajos que consisten en aplicación de resanes y aplanados en muros interiores y exteriores; reparación de instalaciones hidrosanitarias, colocación de muros de tablarroca en los espacios interiores y de herrería en los interiores, aplicación de impermeabilizante en azotea y





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

pintura vinil blanca en muros interiores y exteriores, registrados con el folio 1489/2021 de fecha 21 de octubre de 2021. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial; quien informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0852/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, que para el predio objeto de investigación se ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano el día 21 de abril del año en curso. -----

Por último, se le solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación); quien informó mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/572/2022 de fecha 29 de abril de 2022, que para el predio objeto de investigación se ejecutó la orden de visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/180/2022. -----

En conclusión, los trabajos menores ejecutados cuentan con Aviso de realización de obras con base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y con el Visto Bueno por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa AC/DGG/SVR/OVO/180/2022 emitida la resolución, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y concluir los procedimientos de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano instaurado, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

## **2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al inmueble referido le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m2 de terreno), donde el uso de suelo para cafetería se encuentra prohibido. -----

Ahora bien, de conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII, 38 y 39 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. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, en la Planta Baja, se constató el funcionamiento de un establecimiento con giro de cafetería denominado "Fougase Bakery & Coffee". ----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4577-2021, notificado en fecha 02 de diciembre de 2021, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Por lo que, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM); quien informó mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/JUDGM/379/2022 de fecha 30 de marzo de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Fougase Bakery & Coffee" con giro de cafetería incumple lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y así como 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la Ciudad de México toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido y no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en calle Michoacán número 128, locales 1 y 2, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m2 de terreno), donde el uso de suelo para cafetería se encuentra prohibido. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, en la Planta Baja, se advierten tres locales denominados "El Banco" con giro de Institución Bancaria, "Someone Somewhere" con giro de venta de ropa y el funcionamiento de un establecimiento con giro de cafetería denominado "Fougase Bakery & Coffee", en este último se observó la reciente instalación de un toldo en la fachada. Durante la diligencia no se observaron actividades de construcción ni trabajadores laborando. -----
3. Los trabajos menores ejecutados cuentan con Aviso de realización de obras con base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y con el Visto Bueno por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa AC/DGG/SVR/OVO/180/2022 emitida la resolución, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5753-SOT-1225  
y acumulado PAOT-2021-5759-SOT-1228**

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y concluir los procedimientos de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano instaurado, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
6. El establecimiento mercantil denominado "Fougase Bakery & Coffee" con giro de cafetería incumple lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y así como 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la Ciudad de México toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido y no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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. -----

JAN/C/WPB/AHB