



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**14 JUN 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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-AO-45-SOT-39 y acumulados PAOT-2022-6192-SOT-1550, PAOT-2022-6687-SOT-1675, relacionado con la investigación de oficio y las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 07 de junio de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y en materia de construcción (modificación) por los trabajos de construcción y la operación de un establecimiento mercantil en el predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 07 de julio de 2022.

Con fechas 07 de noviembre y 05 de diciembre de 2022, dos personas 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 (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (ampliación) y establecimiento mercantil (funcionamiento y ocupación de la vía pública), por los trabajos de construcción y la operación de un establecimiento mercantil en el predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 23 de noviembre y 14 de diciembre de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas y la investigación de oficio, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), construcción (modificación y ampliación) y establecimiento mercantil (funcionamiento y ocupación de la vía pública), como lo son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (modificación y ampliación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido.

Asimismo, se desprende que el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

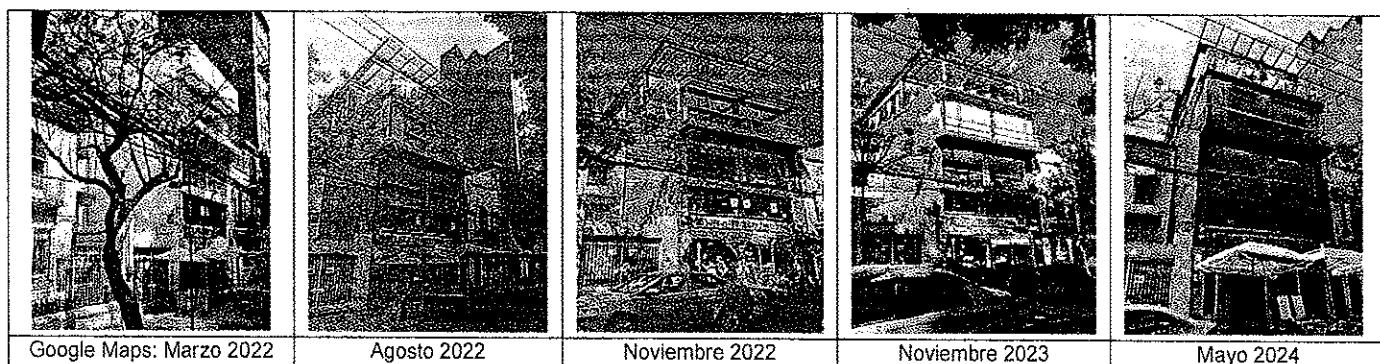
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención se requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias durante las cuales desde vía pública se observó un inmueble de 5 niveles de altura cuyo último nivel se encuentra remetido, en cuya planta baja se observó un establecimiento denominado "Santas Conchas lonchería" con giro de restaurante, durante dichas diligencias, no se identificaron trabajos de construcción ni personal de obra en el inmueble ni en el local señalado.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, de la consulta a la herramienta electrónica Google Maps en su aplicación de vista de calle, se obtuvieron imágenes de fechas marzo, agosto y noviembre de 2022, así como noviembre 2023 y mayo 2024, de las cuales se da cuenta que en el predio de mérito se realizaron intervenciones en su fachada, particularmente en el cuarto nivel, así como la colocación de techumbre con pergelado en la azotea del cuarto nivel, es importante resaltar que respecto al local comercial denominado "Santas Conchas", no se identificaron intervenciones desde vía pública.



Ahora bien, a efecto de allegarse de mayores elementos esta Entidad notificó los oficios PAOT-05-300/300-10628-2022 y PAOT-05-300/300-5943-2022, al particular del inmueble investigado a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera, por lo que una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó que no se realizaron trabajos constructivos ni de remodelación, ~~sin aportar ninguna documentación respectiva de la materia que en este apartado se analiza~~.

Al respecto, a solicitud de esta subprocuraduría, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1997/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3957/2023, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, confirmó que el inmueble en commento se encuentra catalogado como de valor patrimonial por esa Secretaría, así como que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4, en áreas de conservación patrimonial, así como que es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, adicionalmente informó que no cuentan con antecedente alguno de emisión de dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial, particularmente para la ejecución de intervenciones realizadas durante el año 2022 en la fachada y azotea del inmueble de mérito.

Dicho lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-11034-2022 al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si se emitió autorización y/o visto bueno para los trabajos ejecutados en el predio ubicado en el predio objeto de denuncia, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud planteada.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

Es de resaltar que si bien durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de obra, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que entre el periodo comprendido entre **marzo y noviembre de 2022**, el inmueble investigado fue sujeto de intervenciones consistentes en la colocación de techumbre con pergelado en la azotea e intervención en la fachada del cuarto nivel del inmueble objeto de denuncia y que en concordancia con la información vertida en los párrafos que anteceden se concluye que los mismos no contaron con autorización alguna en materia conservación patrimonial, por lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2158-2024, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) correspondiente. ---

Al respecto, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0727/2024, el referido Instituto informó que en fecha 23 de noviembre de 2023 ejecuto la visita de verificación solicita, así como que se emitió resolución administrativa en la cual se determinó imponer entre otras sanciones la clausura total temporal del inmueble, resolución que fue ejecutada el 12 de mayo del año en curso. ---

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en fecha 28 de mayo de 2024, diligencia durante la cual se constató que el inmueble de referencia **no cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, en consecuencia, corresponde al referido Instituto informar a esta Entidad las razones que motivaron el levantamiento del estado de clausura total temporal ordenado mediante resolución administrativa y en caso que dicho levantamiento no sea atribuible a dicho Instituto, realizar la reposición de sellos e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ---

Ahora bien por lo que respecta a la materia de construcción (modificación y ampliación), como ya ha sido mencionado, si bien no se constataron intervenciones en el establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en la planta baja del inmueble de mérito, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que durante el periodo comprendido de marzo a noviembre de 2022, se ejecutaron intervenciones en la fachada, así como la colocación de techumbre con pergelado en la azotea, en ambos casos del cuarto nivel del predio de mérito, intervenciones que de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante los oficios AC/DGODU/0968/2022 y AC/DGODU/00092/2023, **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio objeto de denuncia**, por lo que dicha Dirección giro los oficios número AC/DGODU/0969/2022 y AC/DGODU/00093/2023 a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de ejecutar visita de verificación en materia de construcción. ---

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de construcción recaída al inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo anterior derivado de la solicitud realizada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante los oficios señalados en el párrafo que antecede, lo que fue previamente solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-002252-2024. ---

## 2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento y ocupación de la vía pública)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo**, perteneciente al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc**, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido**. ---

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se identificó la operación de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación comercial "Santas Conchas" con giro de restaurante, así como enseres en la vía pública del mismo establecimiento. ---

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del predio, presentó como documento para acreditar el uso de suelo que se ejerce en el predio de mérito, copia simple del **Certificado de Uso de Suelo** por



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520220926-000MEAR22R de fecha 26 de septiembre de 2022, mediante el cual se reconoce el uso de restaurantes con servicio de preparación de alimentos la carta o de comida corrida sin venta de bebidas alcohólicas en una superficie a ocupar de 185 m<sup>2</sup>, en el cual se describe, entre otros aspectos, que el establecimiento mercantil en comento no deberá de obstruir la vía pública.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1424/2023, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrito a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la emisión del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520220926-000MEAR22R, para el predio objeto de denuncia.

De tales consideraciones resulta de suma importancia describir la figura del instrumento denominado CERTIFICADO DE USO DE SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD, el cual se crea a partir de la publicación del "DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTICULO 15 BIS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021 y reformado en fechas 07 de julio y 02 de septiembre de 2022, decreto aplicable conforme a la temporalidad para la emisión del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520220926-000MEAR22R de fecha 26 de septiembre de 2022, adición que a continuación se trascibe para mejor comprensión de la misma:

"(...) **Artículo 15 Bis.** Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

(...) La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)".

Énfasis añadido

Como se podrá observar el artículo antes descrito, hace referencia al artículo 15 del mismo Reglamento, por lo cual resulta necesario realizar la cita de dicho artículo el cual prevé lo siguiente:

"(...) **Artículo 15.** El procedimiento para tramitar las solicitudes de reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, será el siguiente:

(...) En los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se establecerán los casos en que no podrá aplicarse el procedimiento a que se refiere este artículo. (...)".

Énfasis añadido

A mayor abundamiento de conformidad con el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se establece que el procedimiento para el cambio de uso de suelo en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto, establece lo siguiente:

"(...) **Articulo 42 Quinquies.** Las reformas a los Programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro o pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

(...) *El procedimiento al que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de Programas Parciales de Desarrollo Urbano. (...)"*

Énfasis añadido

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente se desprende que el establecimiento investigado cuenta con enseres en la vía pública, por lo que se incumple con lo señalado en el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520220926-000MEAR22R, en el cual se describe como nota aclaratoria lo siguiente:

"(...) (1) *El establecimiento mercantil en commento no deberá de obstruir la vía pública, no provocar congestionamientos viales, ni arrojar al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilizar materiales peligrosos, no emitir humos ni ruidos perceptibles por los vecinos: deberá de contar con acceso directo a la vía pública con y con procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo. (...)"*

Énfasis añadido

Con lo antes expuesto se robustece que el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 000520220926-000MEAR22R de fecha 26 de septiembre de 2022, emitido para el inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, fue emitido erróneamente.

En razón de lo anterior, en atención a los argumentos vertidos en los párrafos que anteceden se da cuenta que el Establecimiento Mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo, debido a la zonificación que aplica al inmueble en donde se ubica el establecimiento investigado, éste se encuentra en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Hipódromo y, por lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no es posible el Registro de un Certificado de Uso de suelo por Reconocimiento de Actividad, así como el incumplimiento a lo señalado en el contenido de dicho Certificado en cuanto hace a la obstrucción de la vía pública, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General Jurídica, instrumentar las acciones legales que considere necesarias para dejar sin efecto el certificado de referencia y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.**

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEA/DG/DEVA/0727/2024, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) para el establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en el predio de mérito, mismo que fue ejecutado en fecha 23 de noviembre de 2023 y del cual recayó la resolución administrativa en la que se determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble en cita, misma que fue ejecutada en fecha 12 de marzo del 2024, no obstante lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se da cuenta que dicho establecimiento se encuentra en operación, por lo que corresponde a dicho Instituto, **iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para la reposición del estado de clausura total temporal y las acciones legales que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.**

Además, mediante oficio AC/DGG/SVR/1830/2022, la Subdirección de Verificación y Reglamentos Adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que ejecutó visita de verificación en materia de uso de suelo bajo el número de orden AC/DGG/SVR/JUDVGM/EP/ÓVUS/041/2022 al establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en el predio de mérito, del cual se turnó copia de dicha orden y acta a la Subdirección de Calificación e Infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía para su substanciación, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar a esta Subprocuraduría la resolución administrativa recaída a dicho procedimiento.-

Ahora bien, respecto a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/DG/109/2022, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

Cuauhtémoc informó no contar con antecedente alguno de emisión de Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el establecimiento mercantil investigado.

En virtud de lo anterior, mediante oficio AC/DGG/SVR/1830/2022, la Subdirección de Verificación y Reglamentos Adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil bajo el número de orden AC/DGG/SVR/OVE/391/2022, al establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en el predio investigado, del cual se turnó copia de dicha orden y acta a la Subdirección de Calificación e Infracciones, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía para su substanciación, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar a esta Subprocuraduría la resolución administrativa recaída a dicho procedimiento.

Adicionalmente, a solicitud de esta subprocuraduría, una persona que se ostentó como titular del establecimiento de mérito, presentó, entre otras documentales, copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento CU2022-08-16IAVBA00353187 de fecha 15 de agosto de 2022, para el establecimiento denominado "Santas Conchas" en el predio ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, con giro mercantil de cafetería en una superficie de 711 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, tal como se describe anteriormente, el Certificado de Uso se Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio 000520220926-000MEAR22R, fue emitido erróneamente, en consecuencia, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, el giro de restaurante que actualmente se ejerce en el establecimiento de mérito se encuentra prohibido; aunado a lo anterior, del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento CU2022-08-16IAVBA00353187, presentado por el particular se desprende que la superficie registrada de 711 m<sup>2</sup> así como el giro de cafetería no corresponden con lo identificado en los reconocimientos de hechos, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar la emisión dicho Aviso y de ser el caso dejarlo sin efectos, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por último, respecto a la ocupación de la vía pública, durante los reconocimientos de hechos se constató la colocación de enseres sobre vía pública del establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas", por lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-002252-2024 a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de ocupación de la vía pública al inmueble objeto de denuncia, lo anterior en cumplimiento del artículo 3 fracción IV, de la Ley Orgánica de las Alcaldías aplicable a la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar el resultado de la visita de verificación solicitada.

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, 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

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre), donde el uso de suelo para cafetería, fondas y restaurantes se encuentra prohibido.

Asimismo, 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 objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial.



2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 5 niveles de altura cuyo último nivel se encuentra remitido, en cuya planta baja se observó un establecimiento denominado "Santas Conchas lonchería" con giro de restaurante y la colocación de enseres de dicho establecimiento en vía pública, durante dichas diligencias, no se identificaron trabajos de construcción ni personal de obra en el inmueble ni en el local señalado.
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que durante el año 2022, el inmueble fue intervenido en la fachada, así como la colocación de techumbre con pergelado en la azotea, ambas intervenciones en el cuarto nivel, sin identificarse intervenciones en el establecimiento mercantil ubicado en planta baja.
4. Los trabajos ejecutados se realizaron sin contar autorización alguna en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni contó con autorización alguna en materia de construcción por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) recaída al inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo que fue solicitado por esta entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-2158-2024.
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación en materia de construcción recaída al inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo anterior derivado de la solicitud realizada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante los oficios AC/DGODU/0969/2022 y AC/DGODU/00093/2023, lo que fue previamente solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-002252-2024.
7. El Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con número de folio 000520220926-000MEAR22R de fecha 26 de septiembre de 2022, para el inmueble ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, fue emitido mediante error, dolo o mala fe, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General Jurídica, instrumentar las acciones legales que considere necesarias para dejar sin efecto el certificado de referencia y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
8. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) para el establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en el predio de mérito, del cual recayó la resolución administrativa ejecutada en fecha 12 de marzo del 2024, en la que se determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble en cita, sin embargo, toda vez que dicho establecimiento se encuentra en operación, corresponde a dicho Instituto, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para la reposición del estado de clausura total temporal y las acciones legales que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar las resoluciones administrativas recaídas a los procedimientos visita de verificación de materias de uso de suelo y establecimiento mercantil, bajo los números de orden AC/DGG/SVR/JUDVGMMyEP/OVUS/041/2022 y AC/DGG/SVR/OVE/391/2022 respectivamente, para el establecimiento mercantil denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar la emisión del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave de establecimiento CU2022-08-16AVBA00353187 de fecha 15 de agosto de 2022, para el establecimiento



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-45-SOT-39  
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6192-SOT-1550  
PAOT-2022-6687-SOT-1675

denominado "Santas Conchas" y de ser el caso dejarlo sin efectos, toda vez que incumple con la zonificación aplicable en el Programa Pácial de Desarrollo Urbano "Hipódromo"; así mismo, corresponde a esa Dirección enviar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de ocupación de la vía pública, lo anterior en cumplimiento del artículo 3 fracción IV, de la Ley Orgánica de las Alcaldías aplicable a la Ciudad de México, recalda al establecimiento denominado "Santas Conchas" ubicado en Avenida México número 49, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, lo que fue solicitado por esta entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-002252-2024.

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 las personas denunciantes, a la Dirección General Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección general de Gobierno y la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambos 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.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T: 5265 0780 ext 13330 y 13321

Página 8 de 8