

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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

30 SEP 2025

Ciudad de México, a

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracción VI**, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-2959-SOT-928**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de mayo de 2025, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de una cafetería ubicada en la oficina 1102 del piso 11 del inmueble ubicado en **Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2025. -----

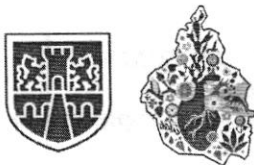
Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron dos reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las Autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo, como son la Ley Desarrollo Urbano, su Reglamento, vigente para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo. 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).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928**

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. 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. -----

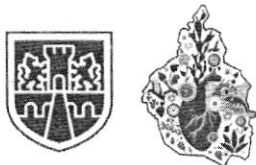
Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, en la que se hizo constar que al predio de mérito le aplica la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), en el cual de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo anexa al referido Programa, **el aprovechamiento para cafeterías y/o cafés se encuentra prohibido.** -----

Concatenando con lo anterior, 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, 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 de la 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx). Como resultado, en el directorio correspondiente al inmueble objeto de denuncia **se encontró publicidad relacionada con la operación de un establecimiento mercantil con giro de cafetería, denominado "Etnia Coffee of Sky",** el cual reporta un horario de atención de lunes a sábado, de 10:00 a.m. a 7:00 p.m. -----

Por lo que resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928

*constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*

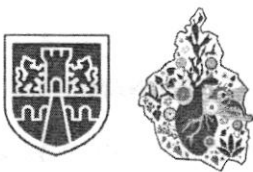
TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----



Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó dos diligencias de reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes. En dichas diligencias se hizo constar que se permitió el acceso al interior de la oficina y/o departamento número 1102, ubicado en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, al personal de esta Subprocuraduría. Dentro del inmueble referido **se observó un espacio acondicionado para uso exclusivo de oficina**. Asimismo, **se constató la existencia de un área habilitada como cocina, de aproximadamente dos metros cuadrados, en la que se observó una cafetera**. Según lo manifestado por la persona que atendió la diligencia, dicha cafetera es de uso exclusivo del personal que labora en el lugar. En virtud de lo anterior, no se advirtió la operación de una cafetería ni la realización de actividades comerciales propias de ese giro. Tampoco se observaron letreros, anuncios u otro tipo de publicidad que indicara la existencia de una cafetería y/o café en el sitio. -----

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa "REMODELACIONES Y DECORACIONES ÑUCOYO, S.A DE C.V.", mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 12 de agosto de 2025, manifestó que en la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, no opera ningún establecimiento



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928

mercantil con giro de cafetería denominado "Etnia Coffee of Sky", y exhibió como medios probatorios, entre otros, copias simples del siguiente documento: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital con folio número **45597-151FLJ015D**, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 12 de enero de 2016, para el inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. El cual refiere que de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la zonificación aplicable es **HC/4/30** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), **el cual además no contempla el aprovechamiento para cafeterías, cafés, servicios básicos en oficinas y despachos por lo que se encuentra prohibido.** -----

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-05665-2025 de fecha 26 de mayo de 2025, solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de mérito, en el cual se acredite como permitido el uso de suelo para cafetería. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna. -----

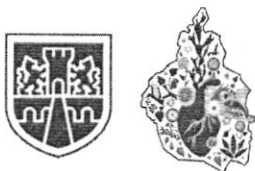
Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-06026-2025 de fecha 02 de junio de 2025, solicito a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna. -----

En razón de lo anterior, Si bien en la búsqueda realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a través del motor de búsqueda Google (google.com.mx) se identificó publicidad relacionada con la operación de un establecimiento mercantil con giro de cafetería, denominado Etnia Coffee of Sky, presuntamente ubicado en la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, **durante la diligencia de reconocimiento de hechos efectuada por personal de esta Entidad no se constató la operación de un establecimiento mercantil de dicho giro en el inmueble denunciado, ni la realización de actividades propias de una cafetería. No obstante, se observó que en el inmueble opera como oficinas y/o despachos.** -----

Por lo que en razón a lo constatado durante las diligencias de Reconocimientos de Hechos anteriormente referidos, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de mérito, en el cual se acredite como permitido el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida





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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928

Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, solicitada anteriormente por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-06026-2025 de fecha 02 de junio de 2025. -----

Cabe señalar que el 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 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. -----

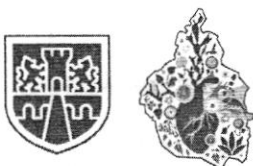
RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que al predio de mérito le aplica la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), en el cual de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo anexa al referido Programa, **el aprovechamiento para cafeterías, cafés, servicios básicos en oficinas y despachos se encuentra prohibido.** -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, **no se constató la operación de una cafetería y/o café en el inmueble denunciado, ni la realización de actividades propias de un establecimiento mercantil con ese giro. No obstante lo anterior, se observó que en el inmueble opera como oficinas y/o despachos.** -----
3. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de mérito, en el cual se acredite como permitido el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos. 2
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) a la oficina número 1102, ubicada en el piso 11 del inmueble localizado en Avenida Presidente Masaryk número 101, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, solicitada anteriormente por esta Entidad. ----- u

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----- j



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

**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Expediente: PAOT-2025-2959-SOT-928**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo para los efectos precisados en el aparatado 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 el D. A. H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RAGT/CML