

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 ENE 2026** .....

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-AO-118-SOT-92**, relacionado con la investigación de oficio radicada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2025, emitido por la entonces Procuradora Interina de esta Entidad, se determinó que correspondía 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 de zonificación (conservación patrimonial), uso de suelo y construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Orizaba número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 08 de octubre de 2025. ....

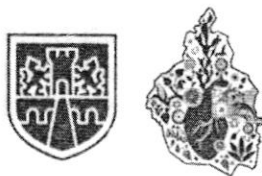
**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Para la atención de la investigación de oficio radicada en esta Entidad, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII 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 zonificación (conservación patrimonial), uso de suelo y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. ....

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**1. En materia de zonificación (conservación patrimonial).**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente para la Ciudad de México, 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, 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. -----

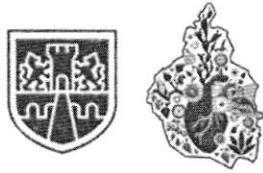
Así mismo, en su artículo 33 fracción II, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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. -----

Además, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refieren que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble ubicado en Calle Orizaba número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, es decir una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).** -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el inmueble en cuestión, es **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y se localiza **dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que es sujeto de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que para cualquier intervención deberá contar con autorización y/o visto bueno por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen técnico por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México que ampare los trabajos ejecutados. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

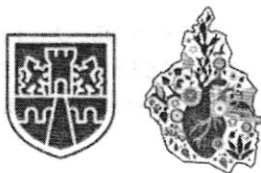
Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos investigados, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble tipo esquinero de 5 niveles de altura de carácter preexistente, en planta baja se encuentra en funcionamiento el **establecimiento denominado "Brew brew" con giro de cafetería**, durante la diligencia no se constataron trabajos de obra de ningún tipo, sin embargo en el acceso principal del inmueble en cuestión se constataron restos de un sello de clausura, impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin poder identificar el número de procedimiento administrativo. -----

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-11526-2025 de fecha 13 de octubre de 2025, emitido por esta Subprocuraduría, notificado durante el reconocimiento de hechos referido anteriormente, se solicitó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la obra en cuestión, presentar ante esta Entidad las documentales que amparen la legalidad de las actividades que se realizan en el predio de mérito, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna. -----

Cabe mencionar que los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, Histórico y/o Artístico representan un elemento importante dentro del paisaje urbanístico de la ciudad, aunado a que al estar ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, las distintas autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de velar por el derecho a la protección y conservación del patrimonio cultural. -----

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

Sobre el particular, como fue mencionado en apartados anteriores, mediante **Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2025**, la entonces Procuradora Interina de esta Entidad, determinó que correspondía a esta Subprocuraduría, realizar de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio; además **de dicho Acuerdo se desprende que mediante oficio 1818-C/1213 de fecha 03 de septiembre de 2025**, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, hizo de conocimiento de esta Procuraduría que en el inmueble ubicado en Calle Orizaba número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se llevan a cabo



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

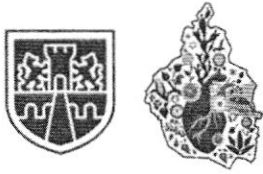
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

"INTERVENCIONES FÍSICAS AL INTERIOR Y EN LA AZOTEA", sin contar con autorización alguna por ese Instituto. -----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-11622-2025 de fecha 14 de octubre de 2025, emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el inmueble de mérito cuenta con antecedente alguno en materia de conservación patrimonial que ampare las actividades que se realizan en el mismo inmueble; por lo que mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/4145/2025 de fecha 17 de diciembre de 2025, la referida Dirección informó que **se tiene registro de un trámite de Dictamen de Obras Menores** ingresada en el Área de Atención Ciudadana el 28 de noviembre de 2025, **el cual no cuenta con respuesta alguna**, además hizo de conocimiento que para el inmueble en comento cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0141/2021 de fecha 25 de febrero de 2021**, por medio del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría en comento, "(...) emite **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para únicamente llevar a cabo la intervención menor en el inmueble de referencia que implica en Interiores; sustitución de aplanados, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, muebles sanitarios y accesorios eléctricos, colocación de pisos de madera; aplicación de impermeabilizante en azotea; en exteriores, reposición de aplanados, integración de cancelería nueva similar a la existente, mantenimiento a balcones, aplicación de pintura vinílica en fachada, además de colocación de tapial de barrera con una altura de 2.50m (...)**". -----
- Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1405/2021 de fecha 05 de agosto de 2021**, por el cual esa Dirección emitió **dictamen técnico de obra menor** para los trabajos de "(...) **sustitución de aplanados, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, muebles sanitarios y accesorios eléctricos, colocación de pisos de madera, aplicación de impermeabilizante en azotea; en exteriores, reposición de aplanados, integración de cancelería nueva similar a la existente, mantenimiento a balcones, aplicación de pintura vinílica en fachada, además de colocación de tapial de barrera con una altura de 2.50m, lo anterior de acuerdo con los antecedentes que obran en los archivos de esta Dirección y el Visto Bueno expedido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL (...)**" (Sic). -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-11685-2025 de fecha 14 de octubre de 2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de verificación en materia de zonificación (conservación patrimonial) y 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 por esa Autoridad. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

De lo antes expuesto, resulta importante señalar que si bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción en el inmueble **afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y localizado dentro de **los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**,  toda vez que el mismo cuenta con procedimiento administrativo al cual recayó el estado de Clausura de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto referido, informar el estado que guarda el procedimiento al cual recayó la clausura del inmueble objeto de investigación, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

## 2. En materia de Uso de suelo.

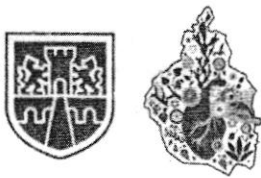
En ese sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. Además, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días de multa, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

Además, es de señalar que el artículo 10 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen como obligaciones las señaladas en los Apartados "A y B", debiendo contar con Aviso o solicitud de Permiso ingresado al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

Adicionalmente, el artículo 39 de la Ley referida anteriormente, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, como se mencionó anteriormente, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación **H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, es decir una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno)**, **donde el uso de suelo para cafetería se encuentra prohibido**, de acuerdo con la tabla de usos de suelo que forma parte del programa en cuestión. -----

Adicionalmente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mencionado anteriormente, se hizo constar que en la planta baja del inmueble objeto -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

de investigación, se encuentra en funcionamiento el **establecimiento denominado "Brew brew" con giro de cafetería.** -----

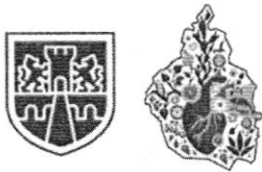
Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-11735-2025 de fecha 14 de octubre de 2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y construcción al inmueble en comento, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan; por lo que mediante oficios CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1490/2025 y CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1876/2025, de fechas 28 de octubre y 18 de noviembre de 2025, la referida Dirección General informó que únicamente solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras iniciar el procedimiento de verificación correspondiente en materia de construcción, sin embargo la citada Dirección General no informó respecto al procedimiento de verificación en materia de uso de suelo solicitado por esta Entidad. -----

Concatenando con lo anterior, resulta importante señalar que mediante Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 09 de julio de 2025, en el cual, el artículo 75 fracción I, prevé que son atribuciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, dirigir y ordenar al personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México adscrito a la Alcaldía, la práctica de visitas de verificación administrativa, entre otras materias de uso del suelo y desarrollo urbano. -----

A tales consideraciones, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones tendientes a iniciar un procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que **el uso de suelo para cafetería, se encuentra prohibido** de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. --

### 3.- En materia de construcción.

Al respecto, el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46TER inciso f, 47, 52 fracción V, 57 fracción I y V, 58 fracción I segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra, y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, debe de registrar la manifestación de construcción correspondiente, Adicionalmente, se debe de presentar autorización emitida por autoridad competente, cuando la obra se realice en inmuebles afectos o colindantes al patrimonio cultural urbano o que estén ubicados en Áreas de Conservación Patrimonial, de igual manera se requerirá licencia de construcción especial cuando la edificación se encuentre en suelo de conservación y haya excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor a un metro; así mismo, el propietario o poseedor deberá colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -- 3



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

Sobre el particular, como ya fue mencionado, durante el reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad desde las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, **no se constataron trabajos de obra de ningún tipo, toda vez que el inmueble en cuestión se encuentra clausurado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.** -----

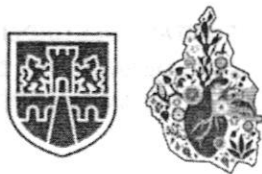
A efecto de mejor proveer, y como se mencionó en el apartado que antecede, mediante el oficio PAOT-05-300/300-11735-2025 de fecha 14 de octubre de 2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo y construcción; por lo que mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1490/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025, la Dirección General en comento, informó que para el inmueble de mérito **cuenta con antecedente de dos aviso en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México de fechas 17 de marzo y 25 de noviembre, ambas del 2021**, para los trabajos en interior y exteriores consistentes en cambios de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, muebles sanitarios, colocación de cancelería, cambio de pisos de madera u aplanados de yeso, reposición de acabados, cancelería de herrería, aplicación de pintura y colocación de tapial; adicionalmente dicha Dirección General informó que solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras, realizar las acciones tendientes a iniciar el procedimiento de verificación en materia de construcción correspondiente. -----

Concatenando con lo anterior, mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1876/2025 de fecha 28 de octubre de 2025, la multicitada Dirección General informó que se ordenó al Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa, asignado a la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo el procedimiento de verificación relacionado con el número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCUDU/JVO/OVO/337/2025. -----

A mayor abundamiento, resulta importante mencionar que mediante Acuerdo por el que se emitió el Manual de Organización de la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 09 de julio de 2025, en el cual, el artículo 51 fracción VIII, prevé que son atribuciones de la persona titular de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento administrativo de calificación de las actas de visita de verificación, así como dictar las medidas de seguridad y las sanciones a que haya lugar, de conformidad con la normativa aplicable. -----

Por lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento de verificación administrativa recaído en el expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCUDU/JVO/OVO/337/2025, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. --

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



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

México, 85 y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

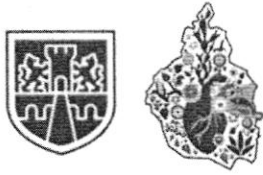
1. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al inmueble objeto de investigación, le aplica la zonificación **H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, es decir una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para cafetería se encuentra prohibido.**

Adicionalmente, de la consulta referida, se desprende que el inmueble en cuestión, es afecto al patrimonio cultural urbano de **valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y se localiza **dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que es sujeto de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que para cualquier intervención deberá contar con autorización y/o visto bueno por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen técnico por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México que ampare los trabajos ejecutados.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble tipo esquinero de 5 niveles de altura de carácter preexistente, en planta baja se encuentra en funcionamiento el **establecimiento denominado "Brew brew" con giro de cafetería**, durante la diligencia **no se constataron trabajos de obra de ningún tipo, sin embargo en el acceso principal del inmueble en cuestión se constataron restos de un sello de clausura sin poder observar el número de procedimiento administrativo, impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.**-----

3. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que en el inmueble de mérito, se llevan a cabo **"INTERVENCIONES FÍSICAS AL INTERIOR Y EN LA AZOTEA", sin contar con autorización alguna por ese Instituto**; además, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que **tiene registro de un trámite de Dictamen de Obras Menores ingresada en el Área de Atención Ciudadana el 28 de noviembre de 2025, el cual no cuenta con respuesta alguna.**-----

4. En materia de uso de suelo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones tendientes a iniciar un procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que el uso de suelo para cafetería en el predio de mérito, se encuentra prohibido, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-118-SOT-92

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Urbano vigente para esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. -----

- 5. Por lo que respecta a la materia de construcción, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento de verificación administrativa recaído en el expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCUDU/JVO/OVO/337/2025, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/RAGT/LD/AM