

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-3624-SOT-1271

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 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-2026-3624-SOT-1271**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de junio de 2026, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las **materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, por la operación de un establecimiento mercantil denominado "Espíritu Sano" con giro de restaurante y/o cafetería, ubicado en el predio de **Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 19 de junio de 2026.

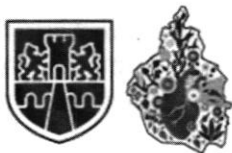
Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, así como el traslado de la Resolución administrativa emitida dentro del expediente **PAOT-2025-147-SOT-44 y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216 y PAOT-2025-3287-SOT-1039**, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 las **materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, como lo es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

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 urbana de la



Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI 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 en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III de la mencionada ley establece 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. -----

Además, 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. En este sentido, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y multa de 1,000 a 5,000 unidades de medida de actualización, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----

En lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), cabe señalar que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles a cargo de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México 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. -----

En ese sentido, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México establece en su artículo 70 fracción I y VII que será facultad de la Alcaldías resolver la clausura temporal de los establecimientos mercantiles cuando no se haya ingresado el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema para el funcionamiento o cuando estando obligados no cuenten con el Programa Interno o Especial de Protección Civil. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura , 20% mínimo de área libre), **en donde el uso del suelo para restaurante y/o cafetería, no se encuentran incluidos dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se les considera prohibidos.** -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-3624-SOT-1271

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente. En dicha actuación se hizo constar la existencia de un inmueble preexistente de seis niveles de altura, **en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil denominado "Espíritu Sano"**, con giro de restaurante y/o cafetería, el cual al momento de la diligencia, se encontraba abierto al público en general. -----



Reconocimiento de Hechos: 29 de junio de 2026

No obstante lo anterior, de los hechos investigados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente **PAOT-2025-147-SOT-44 y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216 y PAOT-2025-3287-SOT-1039**, derivado de la denuncia ciudadana presentada a esta Procuraduría, en la cual mediante resolución administrativa de fecha **28 de enero de 2026**, en la que se concluyó lo siguiente. -----

"(...)

1. Al predio ubicado en **Calle Ámsterdam, número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le aplica la zonificación **H/15/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre y 90m² mínimo por cada vivienda), **en donde el uso del suelo para restaurantes y/o cafeterías, no se encuentra incluido dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se encuentra prohibido.** -----

Aunado a ello, de acuerdo al "Decreto por el que se modifica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia "Hipódromo", Delegación Cuauhtémoc, publicado el 03 de enero de 2005 en la Gaceta oficial del Distrito Federal, para el predio ubicado en la Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, en el que se permite la instalación de Gimnasio con servicio (venta de artículos deportivos y CAFETERIA DE USO INTERNO), es relevante aclarar que dicho documento **no modifica el uso del suelo Habitacional para el inmueble de mérito especificado en el Programa.**



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

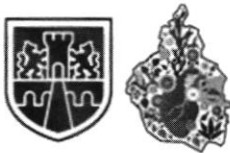
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2026-3624-SOT-1271

sino que le permite tener los servicios antes citados exclusivamente para uso interno. Por lo anterior expuesto se presumen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al no apegarse a lo establecido en los artículos 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Ámsterdam, número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se observó un inmueble preexistente de 6 niveles de altura, **en cuyo primer nivel opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano".** Asimismo sobre vía pública frente al predio **se observaron enseres fijos consistentes en una estructura a base de madera que rodea mesas y sillas para comensales.** -----
3. Conforme a la información remitida por la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc**, no se tiene ningún registro o antecedente del establecimiento de mérito que acredite las actividades que se realizan en el mismo, así como la colocación de enseres sobre la vía pública, por lo que incumple con la normatividad aplicable en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento y ocupación de la vía pública), con base en lo establecido en los artículos 10 apartado A, inciso I, 16, 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la **Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc** enviar el resultado de la visita de verificación en **materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, previamente solicitada mediante oficio **PAOT-05-300/300-12293-2025** de fecha 23 de octubre de 2025, informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables o en su caso si se interpuso algún medio de impugnación. -----
5. A su vez, el **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, informó mediante oficio **INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/3513/2025** de fecha 14 de octubre de 2025, informó que con fecha 15 de agosto de 2025, se emitió resolución administrativa para el expediente **INVEACDMX/OV/DU/1177/2025**, en la que se determinó **imponer como sanciones una multa y clausura total temporal del inmueble, por realizar los aprovechamientos consistentes en gimnasio con spa, restaurante, sauna, cafetería y spa**, los cuales no se encuentran permitidos para ser desarrollados, de conformidad con la zonificación aplicable, la cual fue notificada y ejecutada el día 26 del mismo mes y año. -----

No obstante lo anterior, el 24 de noviembre de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble de mérito, en el cual **se identificó en la fachada un sello de CLAUSURA del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, con folio número 2565 y número de procedimiento **INVEACDMX/OU/DU/1177/2025**. Sin embargo, **durante la diligencia se constató que el establecimiento denominado "Espíritu Sano" se encontraba operando.** En virtud de lo anterior, corresponde a esa Autoridad informar a esta Procuraduría si el estado de clausura impuesto por ese Instituto se mantiene vigente en el inmueble ubicado en Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que el establecimiento objeto de investigación en los expedientes citados al rubro se



encontraba en operación. En su caso, se solicita se indiquen las acciones legales procedentes para hacer efectivo el estado de CLAUSURA, o en su caso se solicita informar si, respecto del procedimiento INVEACDMX/OU/DU/1177/2025, se ha interpuesto algún medio de impugnación que haya dado lugar al levantamiento del estado de CLAUSURA; así como precisar si dicho procedimiento ha sido concluido mediante resolución administrativa definitiva, y en su caso, remitir copia de la misma o, en su defecto, informar si el procedimiento se encuentra sujeto a algún medio de defensa. -----

(...)"

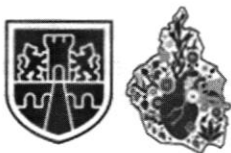
En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha **28 de enero de 2026**, dentro del expediente **PAOT-2025-147-SOT-44 y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216 y PAOT-2025-3287-SOT-1039**, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/15768_doc_conclusion_PAOT-2025-147-SOT-44.pdf. -----

En seguimiento a dicha Resolución, mediante oficio PAOT-05-300/300-00872-2026 de fecha 17 de febrero de 2026 esta Subprocuraduría notificó el día 18 del mismo mes y año, la referida Resolución Administrativa a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, con la finalidad de dar seguimiento al punto cuarto. **No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, dicha autoridad no ha remitido respuesta al requerimiento formulado.** -----

De igual forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-00815-2026 de fecha 17 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría notificó el día 18 del mismo mes y año, la citada Resolución Administrativa a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de dar seguimiento al punto quinto. **Sin embargo, al momento de emitir el presente instrumento, tampoco se ha recibido respuesta por parte de esa autoridad.** -----

En ese contexto, si bien mediante Resolución Administrativa de fecha **28 de enero de 2026** esta Procuraduría concluyó la investigación relativa a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles (legal funcionamiento), derivados de la operación del establecimiento mercantil denominado "Espíritu Sano", con giro de restaurante y/o cafetería, ubicado en Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de las constancias que integran el expediente de referencia se advierte que permanecen pendientes de atención las solicitudes formuladas tanto a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía



Cuauhtémoc como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, relacionados con el cumplimiento de los puntos resolutiveos cuarto y quinto de la citada Resolución Administrativa, sin que hasta la fecha de emisión del presente Instrumento, dichas autoridades hayan proporcionado la información solicitada.-----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia "Hipódromo" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en **Calle Ámsterdam número 317, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, le aplica la zonificación **H/15/20** (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), en donde **el uso del suelo para restaurante y/o cafetería, no se encuentran incluidos dentro de la tabla de usos del suelo anexa al Programa antes citado, por lo que se les considera prohibidos.**-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó inmueble un inmueble de carácter preexistente de 6 niveles de altura, en cuya planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de restaurante y/o cafetería denominado "Espíritu Sano". -----
3. Respecto a las **materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**, los hechos objeto de denuncia, fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente **PAOT-2025-147-SOT-44 y acumulados PAOT 2025-787-SOT-216 y PAOT-2025-3287-SOT-1039**, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha **28 de enero de 2026**, se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la **https://paot.org.mx/sas02/ficheros/acuerdos/ac_pub/15768_doc_conclusion_PAOT-2025-147-SOT-44.pdf**. -----

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. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-3624-SOT-1271

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. -----

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. -----

GP/MARM/CML