



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-81-SOT-16 y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

Con fechas 08 y 11 de enero de 2021, se remitieron a esta Subprocuraduría mediante correos electrónicos dos denuncias en las que, dos personas 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (ampliación), conservación patrimonial y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Higuera número 21, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre 2021.-----

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X 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), establecimiento mercantil, construcción (ampliación), conservación patrimonial y obstrucción a la vía pública, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

Coyoacán, el Reglamento de Construcciones así como la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos para la Ciudad de México.-----

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)

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.-----

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Higuera número 21, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación **HU/7.5/30** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre), donde los usos de suelo permitidos son Vivienda unifamiliar, plurifamiliar, parques y jardines, y todos los usos no especificados estarán prohibidos.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble de dos niveles, en el que opera un establecimiento mercantil con giro de casa de huéspedes denominado "H21 SUPERIOR B&B HOSPEDAJE".-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido.-----

Al respecto, mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 18 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones y aportó como pruebas para acreditar el uso de suelo, el siguiente documento:-----

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 5097, de fecha de ingreso 26 de febrero de 1992, así como Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 05 de marzo de 1992, con la que se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de casa de huéspedes en una superficie a ocupar de 627 m<sup>2</sup>.-----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si expidió la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 5097, de fecha de ingreso 26 de febrero de 1992. Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1814/2022 que la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo referida no fue emitida por esa Secretaría para dicho predio.-----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2022-120-DEDPOT-120, en el que se concluyó lo siguiente:-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

"(...) VI. Conclusiones

Para el predio ubicado en Calle Higuera número 21, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052\_204\_20, se concluye lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación HU/7.5/30/120/300 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 120 m<sup>2</sup>, una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). Los usos de suelo permitidos en la referida zonificación son unifamiliar, plurifamiliar, parques y jardines, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1995. Adicionalmente, el uso de suelo para casa de huéspedes no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo permitidos en la zonificación de referencia, en razón de lo anterior, el uso de suelo para casa de huéspedes no es susceptible de ese aprovechamiento en el predio de referencia. -----
2. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Alturas, Estacionamiento, uso Habitacional, Excepciones a la normatividad vigente, Vivienda unifamiliar, Vivienda Plurifamiliar, Remodelaciones y Fusión de predios. -----
3. De conformidad con la Norma de Ordenación Particular "Excepciones a la normatividad vigente" las Normas Generales de Ordenación no aplican en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán. ----- (...) "

Por otra parte, por cuanto hace a los supuestos derechos adquiridos que pretende acreditar, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México informar si cuenta con antecedentes y/o registros prediales del predio denunciado. Al respecto, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de dicha Secretaría informó mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/03489/2022 que el inmueble se encuentra registrado con uso de Oficinas de Gobierno. -----

En conclusión, en el inmueble se ejerce el uso de suelo de Casa de Huéspedes, no obstante no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare como permitido dicho uso, pues la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México desconoció la emisión de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 5097, ni mucho menos con los supuestos derechos adquiridos que pretende hacer valer. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. ---

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el inmueble denunciado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

## 2. En materia de establecimiento mercantil.

De conformidad con los artículos 2 fracción XIII, 19 fracción III y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, los establecimientos mercantiles que presten el servicio de hospedaje se consideran





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

establecimientos con giro de impacto vecinal, ya que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. -----

Por su parte, los artículos 10 Apartado A fracción II, 31 fracciones VI y VII de la Ley anteriormente citada, establecen que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener el establecimiento mercantil el original o copia del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y debe contener, entre otros, datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble de dos niveles, en el que opera un establecimiento mercantil con giro de casa de huéspedes denominado "H21 SUPERIOR B&B HOSPEDAJE". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el legal funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Por lo anterior, mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 18 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones y aportó como pruebas, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio COPAP2020-07-2900303752, de fecha 29 de julio de 2020, para el establecimiento mercantil denominado H21 CASA DE HUESPEDES, con giro de establecimientos de hospedaje-Casa de Huéspedes en una superficie de 627 m<sup>2</sup>, al amparo del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 005097. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2750-2022 a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con la Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio COPAP2020-07-2900303752, así como el Permiso que haya emitido, e instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, tal y como quedó evidenciado anteriormente, el establecimiento no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para casa de huéspedes, por lo que en caso de contar con Permiso para su funcionamiento contraviene lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con la Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio COPAP2020-07-29003037, así como el Permiso recaído a la misma; de ser el caso proporcionar copia del mismo y del expediente formado con motivo de su emisión, así como iniciar las acciones administrativas correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos la misma, por no contar con los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

la Ciudad de México, e instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

### 3.- En materia de construcción (ampliación) y conservación patrimonial.

El artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras, tales como, reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales; demolición de hasta de 60 m<sup>2</sup> en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del referido ordenamiento, establece 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. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que el predio ubicado en Calle Higuera número 21, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial y en el Perímetro Único de Zona de Monumentos Históricos, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de dos niveles de altura el cual cuenta con un acceso vehicular y uno peatonal, sin constatar trabajos de construcción, ni emisiones sonoras que indiquen que se realizan dichos trabajos, tampoco se observó letrero que indique la realización de actividades constructivas. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las intervenciones ejecutadas. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

Al respecto, mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría el día 18 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: -----

*"(...) en el establecimiento que nos ocupa no se llevan a cabo trabajos de construcción que requieran de manifestación y/o licencia de construcción, **únicamente se han realizado reparaciones de los acabados de construcción, así como reparación de instalaciones sin afectar elementos estructurales** (...) si bien es cierto que el establecimiento se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial y en el Perímetro Único de Zona de Monumentos Históricos (...) siendo el caso que en el establecimiento únicamente realizamos reparaciones de los acabados de la construcción, así como reparación de las instalaciones, sin afectar los elementos estructurales ni las instalaciones de la misma (...) no requerimos Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, ni autorización emitida por el INBA (...)"* -----

En este sentido, como bien quedó señalado en párrafos anteriores, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece, entre otras cuestiones, lo siguiente: -----

*"(...) Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.* -----

*Las áreas de conservación patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.* ----- (...)"

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1034/2022 que no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para el predio. -----

Además, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2756-2022 a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si para el predio denunciado emitió Dictamen Técnico, Visto Bueno y/o Autorización para realizar intervenciones; sin que al momento de emisión de la presente, se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/1238/2022 que no cuenta con información en materia de construcción para el predio denunciado. -----

De lo anterior se desprende que en el predio se realizaron intervenciones menores (sustitución de acabados e instalaciones), sin contar con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción, de ser el caso, informar el estado procesal que guarda y si emitió resolución administrativa proporcionar copia de la misma; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, las intervenciones realizadas en el inmueble denunciado (sustitución de acabados e instalaciones) no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con Aviso a la Alcaldía, incumpliendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar visita de verificación en materia de construcción a efecto de que las intervenciones ejecutadas cumplan con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

#### 4.- En materia de obstrucción de vía pública.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la ocupación de vía pública por parte del establecimiento mercantil. -----

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

1. El predio ubicado en Calle Higuera número 21, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación **HU/7.5/30** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre), donde los usos de suelo permitidos son Vivienda unifamiliar, plurifamiliar, parques y jardines, y todos los usos no especificados estarán prohibidos. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial y en el Perímetro Único de Zona de Monumentos Históricos, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia -----

2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble de dos niveles, en el que se constató que operaba un establecimiento mercantil con giro de casa de huéspedes denominado "H21 SUPERIOR B&B HOSPEDAJE", no se constataron actividades de construcción ni ocupación de vía pública. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

3. En el inmueble se ejerce el uso de suelo de Casa de Huéspedes, no obstante no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare como permitido dicho uso, pues la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México desconoció la emisión de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 5097, ni mucho menos con los supuestos derechos adquiridos que pretende hacer valer. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el inmueble denunciado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. El establecimiento no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para casa de huéspedes, por lo que en caso de contar con Permiso para su funcionamiento contraviene lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con la Solicitud de permiso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal folio COPAP2020-07-29003037, así como el Permiso recaído a la misma, de ser el caso proporcionar copia del mismo y del expediente formado con motivo de su emisión, así como iniciar las acciones administrativas correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos la misma, por no contar con los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, e instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
7. Las intervenciones realizadas en el inmueble denunciado (sustitución de acabados e instalaciones) no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ni con Aviso a la Alcaldía, incumpliendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar visita de verificación en materia de construcción a efecto de que las intervenciones ejecutadas cumplan con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
9. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ocupación de vía pública. -----

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 -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-81-SOT-16  
y acumulado PAOT-2021-117-SOT-25

**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 y a la Alcaldía Coyoacán, 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.-----

JANC/WPB/PR/E