



**Expediente: PAOT-2017-900-SOT-400
y acumulado PAOT-2017-IO-78-SOT-72**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-900-SOT-400 y acumulado PAOT-2017-IO-78-SOT-72, relacionados con la denuncia presentada e investigación de oficio este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-900-SOT-400

Con fecha 03 de abril de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (descargas) por las actividades que se realizan en Calle Río Lerma número 275, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de abril de 2017. -----

PAOT-2017-IO-78-SOT-72

Mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2017, firmado por el titular de esta Entidad, se inició la investigación de oficio por parte de esta unidad administrativa, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Río Lerma número 275, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, IV, 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 90 de su Reglamento. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx



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 zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (descargas) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc.-----

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

1.- Desarrollo Urbano (uso de suelo y zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, en dicho inmueble se ejerce el uso de suelo de hotel con denominación social "MX GRAND SUITES", el cual se encontró en operación. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio denunciado, le corresponde la zonificación HC/5 ó 15 mts/20/70 (Habitacional Comercial, 5 niveles máximos de construcción o 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 70 m²), donde el uso de suelo para hotel se encuentra PROHIBIDO.-----

Adicionalmente, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", en relación con la superficie de 275 m² del predio obtenida de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 00087/2012, se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
275.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) 220 m ² equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 55 m ² equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 1,100 m ²	(superficie máxima de construcción entre 70 m ² = 15.71) 15 viviendas en 5 niveles de altura

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y un establecimiento mercantil con giro de hotel, en tal razón se incumple con las densidades e intensidades así como el uso de suelo





**Expediente: PAOT-2017-900-SOT-400
y acumulado PAOT-2017-IO-78-SOT-72**

de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----

Así las cosas, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) particularmente por cuanto hace al número de niveles permitidos, porcentaje mínimo de área libre y al uso de suelo de hotel toda vez que se encuentra prohibido en la zonificación HC. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio INVEADF/DVMAC/4103/2017, ese Instituto informó que ejecutó la orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1124/2017. -----

En conclusión, al contar con 6 niveles de altura y ejercer el uso de suelo de hotel se incumple con la zonificación HC/5/20, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1124/2017 e imponer las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan. -----

2.- Construcción (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, sin observar actividades de construcción. -----

Sin embargo, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, la Dirección General en comento mediante el oficio DGODU/2064/2017, remitió copia simple de las documentales solicitadas, entre las que se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-90-2012 y número 1/06/098/2012, con vigencia del 13 de diciembre de 2012 al 13 de diciembre de 2016, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
275.00 m ²	210.88 m ² 76.69%	64.12 m ² equivalente al 23.31%	1,281.74 m ²	1,070.86 m ² y 210.88 m ² (semisótano)	5 y 18 respectivamente



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 6



**Expediente: PAOT-2017-900-SOT-400
y acumulado PAOT-2017-IO-78-SOT-72**

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad establecida en la zonificación y en la Norma General de Ordenación número 1. -----

Sin embargo, durante el reconocimiento de hechos se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, en dicho inmueble se ejerce el uso de suelo de hotel. Es decir, lo ejecutado no es coincidente con lo asentado en la Manifestación de Construcción folio RCUB-90-2012 y número 1/06/098/2012. -----

En este sentido, retomando lo referido en el apartado anterior denominado "*Desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)*", al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/5/20/70, por lo que el uso de suelo para hotel se encuentra prohibido. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación que correspondan, toda vez que la obra que se ejecutó no es coincidente con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1/06/098/2012, número RCUB-90-2012, y de ser el caso imponga las medidas cautelares o sanciones procedentes. -----

Así las cosas, al contar con 6 niveles de altura y tratarse de un hotel, corresponde a esa Dirección General realizar las acciones de verificación que correspondan, toda vez que la obra que se ejecutó no es coincidente con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1/06/098/2012, número RCUB-90-2012, y de ser el caso imponga las medidas cautelares o sanciones procedentes, lo cual fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4201-2017. -----

3.- Ambiental (descargas)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató la descarga de aguas a la vía pública. -----

No obstante, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios, en específico para la conexión al drenaje por la operación de un hotel en el predio ubicado en el predio de mérito. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta alguna. -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios, en específico para el abastecimiento de agua potable y conexión al drenaje por la operación de un hotel en el predio de mérito, en caso contrario realizar visita de verificación a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en





específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para hotel, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 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. Al predio ubicado en Calle Río Lerma número 275, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/5 ó 15 mts/20/70 (Habitacional Comercial, 5 niveles máximos de construcción o 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 70 m²), donde el uso de suelo para hotel se encuentra PROHIBIDO, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008. -----
2. Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se obtuvieron imágenes correspondientes a diciembre de 2016, donde se identificó la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano donde se ejerce el uso de suelo de hotel con denominación social "MX GRAND SUITES". -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, en dicho inmueble se ejerce el uso de suelo de hotel con denominación social "MX GRAND SUITES", sin constatar actividades de construcción ni descargas a la vía pública, es decir se encontraba en operación. ---
4. Al contar con 6 niveles de altura y ejercer el uso de suelo de hotel se incumple con la zonificación HC/5 ó 15 mts/20, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1124/2017 e imponer las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que para el predio de mérito se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-90-2012 y número 1/06/098/2012, con vigencia del 13 de diciembre de 2012 al 13 de diciembre de 2016, en el que se asentó la construcción de 18 viviendas en 5 niveles de altura con una superficie máxima de construcción cuantificable de 1,070.86 m² y área libre de 64.12 m², lo que es acorde a las densidades e intensidades permitidas, sin embargo, al contar con 6 niveles de





**Expediente: PAOT-2017-900-SOT-400
y acumulado PAOT-2017-IO-78-SOT-72**

altura y tratarse de un hotel, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar las acciones de verificación que correspondan, toda vez que la obra que se ejecutó no es coincidente con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción, y de ser el caso imponga las medidas cautelares o sanciones procedentes, lo cual fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4201-2017. -----

7. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para hotel, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa y al Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MVS/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 6