



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2024

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-IO-55-SOT-47, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante el Acuerdo de fecha 28 de septiembre de 2019, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por la operación del establecimiento denominado Orgánico Hotel Boutique, en el sitio ubicado en calle Camino Real 30 de marzo, San Miguel Ajusco, Alcaldía Tlalpan, en las coordenadas X: 474019 Y: 2127369, X: 473815 Y: 2127392; X: 473831 Y: 2127488, X: 474018 Y: 2127505.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 y 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

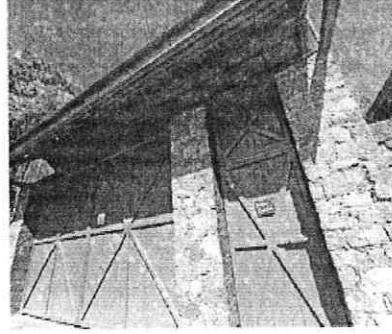
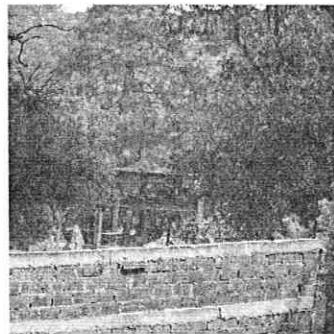
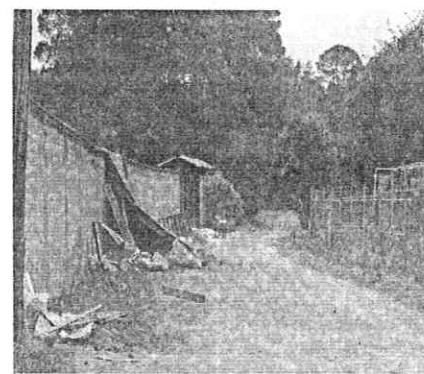
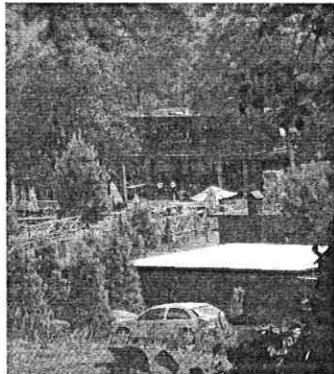
EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

Tierra y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva)

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el sitio ubicado en calle Camino Real 30 de marzo, San Miguel Ajusco, Alcaldía Tlalpan en las coordenadas X: 474019 Y: 2127369, X: 473815 Y: 2127392; X: 473831 Y: 2127488, X: 474018 Y: 2127505, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó una barda perimetral de piedra braza, cuenta con dos accesos peatonales y dos vehiculares, varios anuncios con la leyenda "ORGÁNICO HOTEL BOUTIQUE", sobre una de las bardas se observó parte del interior, constatando varios cuerpos constructivos edificados, de los cuales uno tiene dos niveles, en otro se identificaron trabajos de repellado en su fachada y otro con una ampliación reciente en su estructura cabañas, camastros, áreas verdes acondicionadas así como el ingreso de varios automóviles particulares y personas pidiendo informes sobre el hotel. Como se muestra a continuación. -----



Imágenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

COORDENADAS DE UBICACIÓN

ID	X	Y
1	474019	2127369
2	473815	2127392
3	473831	2127488
4	474018	2127505

Se visualizó el plano de difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo del sitio objeto de denuncia X: 474019 Y: 2127369, X: 473815 Y: 2127392; X: 473831 Y: 2127488, X: 474018 Y: 2127505 y se identificó que el mismo se encuentra en **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial), en donde los usos de suelo para club campestre, centros ecoturísticos y albergues se encuentra permitido y el uso de suelo para hotel se encuentra prohibido, como a continuación se muestra:



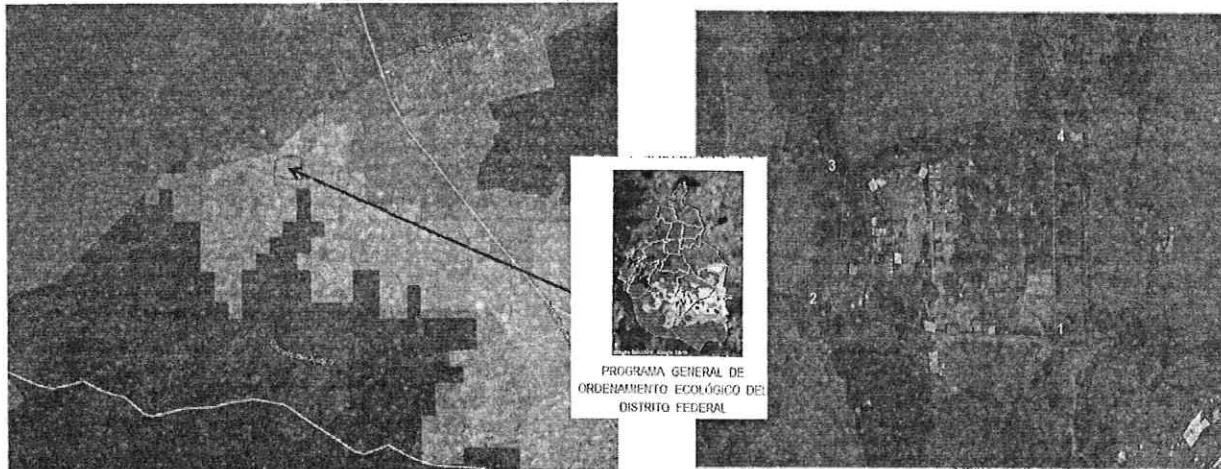
De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo, identificando que el sitio de referencia se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Agroforestal Especial (AFE)**, donde los usos del suelo para club campestre y albergues se encuentra permitido y el uso de suelo para hotel se encuentra prohibido. Como a continuación se muestra:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47



Por lo anterior, se giró oficio PAOT-05-300/300-008050-2019, dirigido al propietario, poseedor, y/o responsable, a efecto de hacerle el conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende y realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, en su caso y presentará las documentales que estimara procedentes. Al respecto, personas que se ostentaron como poseedores del ORGÁNICO HOTEL BOUTIQUE, ingresaron escrito ante esta Entidad mediante los cuales, entre otros manifestaron que: -----

"(...) EL ORGÁNICO HOTEL BOUTIQUE se localiza en el predio camino real 30 de marzo, san Miguel Ajusco, Alcaldía Tlalpan con una superficie de 11000 metros cuadrados situado en terrenos-predios PARAJE DE LOMAS DE TEPEMECATL.

Es un proyecto de hospedaje tipo cabañas que se orienta a la construcción y operación de un hotel de tipo Cabañas, El Hotel tiene la política de conservación y tiene más de doce años funcionando. (...)"

No obstante, no se presentó ninguna documental que acreditará que los trabajos de construcción que se realizaban en el predio contaran con la Licencia de Construcción Especial, Manifestación de Impacto Ambiental y/o Certificado de Uso del Suelo que acreditará como permitido el giro de hotel con 26 cabañas que se ejerce. -----

Ahora bien, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; se realizó una búsqueda en la red de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un sitio web relacionado con el predio objeto de denuncia: <https://www.organicohotelboutique.com/>, consulta de la cual se desprende el sitio web de un establecimiento mercantil con giro hotel denominado "ORGANICO HOTEL BOUTIQUE", en el que se describe que cuenta con amenidades tales como: cine, bar, restaurante abierto a todo público, suites, casa club, eventos para empresas entre otros: -----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-000142-2020, esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.-----

Al respecto, mediante el oficio INVEACDMX/DG/CVA/0729/2020 la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó a esta Entidad que mediante el oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/704/2020 se remitió la petición de verificación a la alcaldía Tlalpan, toda vez que ese órgano político es la autoridad competente para atender el planteamiento de verificación administrativa en materia de construcción y/o edificaciones. -----

En el mismo sentido, mediante el oficio PAOT-05-300/300-000578-2020 se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio investigado y si el uso de suelo para hotel y/o albergue se encuentra permitido e informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo o cualquier que haya emitido para el inmueble objeto de investigación.-----

Por lo anterior, mediante el oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/1823/2020 la Dirección del Registro de los Planes y Programa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan determina que el predio o inmueble de interés le aplica doble zonificación: PRA (Producción Rural Agroindustrial) y PE (Preservación Ecológica), en las cuales el aprovechamiento del uso del suelo para Hotel está Prohibido en ambas zonificaciones, por otro lado el uso del suelo para Campamentos temporales y Albergues se encuentra Permitido en zonificación PRA. Asimismo, una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos del área sobre la emisión de Certificado de Uso de Suelo, para el predio o inmueble de referencia, NO SE LOCALIZÓ ningún antecedente sobre la emisión de un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Por otro lado, mediante el oficio PAOT-05-300/300-000648-2020 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con antecedentes de obra y Licencia de Construcción Especial, para el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/0133/2020 dicha Dirección General,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

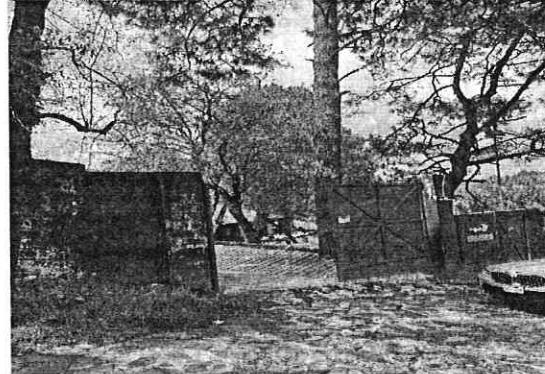
informó a esta Entidad que llevó a cabo una búsqueda en la base de datos y en el archivo de esa Dirección y **no se encontraron antecedentes** para el predio en comento. -----

Por lo anterior, en materia de construcción mediante los oficios PAOT-05-300/300-000651-2020 y PAOT-05-300/300-1280-2020 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno en la Alcaldía Tlalpan realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables toda vez que los trabajos de construcción se realizan sin contar con Licencia de Construcción Especial e instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil toda vez que las actividades de hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos permitidos en la zonificación aplicable al caso conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, sin que a la fecha se haya tenido respuesta.-----

No obstante, mediante el oficio PAOT-05-300/300-001335-2020, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las construcciones existentes y la actividad de hotel en el predio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, en razón de que son contrarias a la conservación del suelo de conservación. -----

Al respecto, mediante el oficio SEDEMA/DGIVA/02499/2020 la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó a esta Entidad, que en fecha 11 de febrero del año en curso, personal adscrito a esa Unidad Administrativa realizó un acto de inspección en el predio ubicado en Segunda Loma de Tepemecatl, poblado de San to Tomás Ajusco con coordenadas UTM DATUM WGS 84 MÉXICO X: 473922 Y: 2127380, Alcaldía Tlalpan, **imponiendo como medida de seguridad la Clausura Temporal Parcial** de las obras y actividades detectadas dentro del área en cuestión, dando inicio al procedimiento administrativo correspondiente. -----

No obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que constato que el establecimiento objeto de investigación se encuentra en funcionamiento con giro de hotel con la denominación "ORGÁNICO HOTEL BOUTIQUE", sin observar sellos de clausurado. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2019-10-55-SOT-47

En conclusión, el sitio ubicado en calle Camino Real 30 de marzo, San Miguel Ajusco, Alcaldía Tlalpan coordenadas X: 474019 Y: 2127369, X: 473815 Y: 2127392 se ubica en suelo de conservación aplicándole la zonificación **Agroforestal Especial (AFE)**, donde se constataron actividades constructivas y de hotel, las cuales fueron sujetas a una visita de inspección por parte de personal de la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Ciudad de México, quienes impusieron como medida de seguridad la Clausura Temporal Parcial de las obras y/o actividades detectadas. -----

No obstante lo anterior, las construcciones realizadas en el sitio investigado, no contaron con Licencia de Construcción Especial incumpliendo en con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno en la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) por la actividad de hotel en el sitio en cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de construcción y establecimiento mercantil, solicitadas por esta Entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-000651-2020 y PAOT-05-300/300-1280-2020 y oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/704/2020 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México e imponer las medidas de seguridad procedentes, toda vez que las actividades constructivas se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondientes, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y las actividades de hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

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, 85 fracción X y 89 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 sitio ubicado en calle Camino Real 30 de marzo, San Miguel Ajusco, Alcaldía Tlalpan coordenadas X: 474019 Y: 2127369, X: 473815 Y: 2127392; X: 473831 Y: 2127488, X: 474018 Y: 2127505, en donde se ubica el establecimiento mercantil denominado "Orgánico Hotel Boutique", con giro de hotel de conformidad con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico para la Ciudad de México** le aplica la zonificación **Agroforestal Especial (AFE)** y **Producción Rural Agroindustrial (PRA)**, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan**, en



EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

donde los usos de suelo para club campestre, centros ecoturísticos y albergues se encuentra permitido y el uso de suelo para **hotel se encuentra prohibido**, en ambos ordenamientos.-----

2. En el sitio denunciado opera el establecimiento mercantil denominado **ORGÁNICO HOTEL BOUTIQUE**, dedicado al giro de hotel el cual cuenta con amenidades tales como: cine, bar, restaurante abierto a todo público, suites, casa club, sala de usos múltiples, 26 cabañas, entre otros, actividad que es incompatible con el uso del suelo permitido, y el responsable del establecimiento no presentó certificado de uso del suelo mediante el cual acreditara como permitidas las actividades de hotel que realiza; se constaron trabajos de construcción de ampliación de una de las construcciones, sin que se exhibiera Licencia de Construcción Especial. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de **desarrollo urbano** en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de construcción y establecimiento mercantil, solicitadas por esta Entidad e tiempo y forma mediante los oficios PAOT-05-300/300-000651-2020 y PAOT-05-300/300-1280-2020 y oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/704/2020 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México e imponer las medidas de seguridad procedentes, toda vez que las actividades constructivas se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondientes, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y las actividades de hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos. -----
5. La Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizó un acto de inspección en el predio denunciado, imponiendo como medida de seguridad la Clausura Temporal Parcial de las obras y actividades detectadas dentro del área en cuestión, dando inicio al procedimiento administrativo correspondiente, y de conformidad con las nuevas atribuciones conferidas en apego al acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 19 de enero de 2023, por el que se reforman los artículos 188 y 191 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Entidad el resultado de su actuación, así como realizar acciones de vigilancia a efecto de evitar edificaciones que dañen el suelo de conservación en detrimento del medio ambiente, indicando si el estado de clausura fue levantado, en caso negativo iniciar las acciones procedentes para su reposición.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-55-SOT-47

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

R E S U E L V E -----

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 de Asuntos Jurídicos y de Gobierno en la Alcaldía Tlalpan, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ambos de la Ciudad de México, y, 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. -----

IGP/JDNN/MTG

