



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-103-SOT-80

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2024

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-103-SOT-80, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2022, la Titular de esta Procuraduría, instruyó a la 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 desarrollo urbano por el uso de suelo y las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Chiapas número 173, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2023.

Para la atención de la investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 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 desarrollo urbano (uso de suelo), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.



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

**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. -----

Al respecto, 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 Chiapas número 173, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para servicios de hospedaje aparece señalado como prohibido. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en el que se constató un inmueble de dos niveles preexistente y una construcción adicional sobre la azotea de materiales semipermanentes con techo de lámina, en la fachada se observa publicidad del establecimiento denominado "Hostel Roomies" con giro de Hostal, así mismo se advierten en la fachada banderas de distintos países así como a un costado del acceso se observa lona con la leyenda "Hostal", el cual se encuentra en funcionamiento. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió y notificó oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Representante Legal y/o Propietarios del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo ejercido; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-103-SOT-80

predio investigado cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitido el uso de suelo para servicios de hospedaje; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, por el funcionamiento del Hostal denominado “Hostel Roomies”, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Es importante señalar que, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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, de aplicación supletoria, 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 del Distrito Federal, 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; realizó una consulta vía electrónica en la página electrónica del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), a fin de constatar si existe publicado algún Certificado de Uso de Suelo para el inmueble investigado; por lo que de dicha consulta se observa que existe solamente registro de un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, sin embargo dicho documento no puede ser consultado.-----

En conclusión, el uso de suelo para Servicios de Hospedaje (Hostal) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y sin que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México haya informado sobre la expedición de Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.-----



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 Chiapas número 173, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para servicios de hospedaje aparece señalado como prohibido.-----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constató un inmueble de dos niveles preexistente y una construcción adicional sobre la azotea de materiales semipermanentes con techo de lámina, en la fachada se observa publicidad del establecimiento denominado “Hostel Roomies” con giro de Hostal, así mismo se advierten en la fachada banderas de distintos países así como a un costado del acceso se observa lona con la leyenda “Hostal”, el cual se encuentra en funcionamiento. -----
3. El uso de suelo para Servicios de Hospedaje (Hostal) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y sin que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México haya informado sobre la expedición de Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar dicho uso, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de uso de suelo en el predio denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-103-SOT-80

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 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.-----

WPB/PRME

