



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-5062-SOT-1819  
y acumulado PAOT-2020-9-SOT-4**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 FEB 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, 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-2019-5062-SOT-1819 y acumulado PAOT-2020-9-SOT-4, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de diciembre de 2019, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Poniente 126-A, número 37, Colonia Nueva Vallejo, Alcaldía Gustavo A. Madero; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 13 y 16 de enero de 2020. -----

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 de 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, y VIII 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 en cita. -----

### 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), y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Gustavo A. Madero. -----

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



Expediente: PAOT-2019-5062-SOT-1819  
y acumulado PAOT-2020-9-SOT-4

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

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso del suelo para **hostal** se encuentra **prohibido**, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

SIMBOLOGÍA			H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en P. B.	HM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
<div><div></div> Uso Permitido</div> <div><div></div> Uso Prohibido</div>									
Notas									
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.									
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO									
	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, <b>hostales</b> casas de huéspedes y albergues.		2		2			

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles de altura en donde desde la vía pública no se constataron actividades constructivas, sin embargo se constató a un trabajador salir del inmueble. -----

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-000074-2020, dirigido al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del predio. -----

En respuesta, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble en comento, mediante escrito de fecha 29 de enero de 2020 realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales refirió que los trabajos realizados dentro del domicilio se trataron de obras menores, y solicitó que se realizara una visita al interior del inmueble a fin de corroborar su dicho. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos en donde se constataron trabajos de cambio de chapa del acceso principal y previa autorización del encargado accedimos al inmueble donde se observó la reciente colocación de paneles de yeso para dormitorios y baños (estos últimos cuentan con letreros de uso mixto), así como la reciente colocación de algunos inodoros, sin observar trabajos constructivos. Así mismo, no se permitió el acceso a alguna de las habitaciones ya que a decir del ciudadano persona que permite el acceso, se encuentran habitadas. -----

Cabe mencionar que el artículo 62 Fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar



**Expediente: PAOT-2019-5062-SOT-1819  
y acumulado PAOT-2020-9-SOT-4**

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. -----

En este sentido, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el inmueble de referencia. Al respecto, dicha Dirección informó que no cuenta con dicho documento.-----

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de uso de suelo, 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 si el uso de suelo para hostel se encuentra permitido en el predio de referencia y si ha expedido Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. Al respecto dicha Secretaría informó que el aprovechamiento de uso de suelo para "HOSTAL" en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PROHIBIDO, así mismo informó que el inmueble denunciado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo ejercido. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si el establecimiento mercantil en comento cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), Declaratoria de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento emitida por esa Alcaldía, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por el funcionamiento de un hostel en el inmueble de interés, sin que hasta el momento de la presente haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción realizados en el inmueble de interés se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por tratarse de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni licencia de Construcción Especial, sin embargo, se constataron actividades de hostel uso de suelo prohibido por lo que se incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano.-----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil por el funcionamiento de un hostel, así como en materia de uso de suelo, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Poniente 126-A, número 37, Colonia Nueva Vallejo, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso del suelo para **hostal** se encuentra **prohibido**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en el que se realizaban trabajos de obra menor consistentes en cambio de chapa del acceso principal, la reciente colocación de paneles de yeso para dormitorios y baños (estos últimos cuentan con letreros de uso mixto), así como la reciente colocación de algunos inodoros, así como el funcionamiento de un hostel. -----





3. Los trabajos de construcción realizados en el inmueble de interés se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por tratarse de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni licencia de Construcción Especial. -----
4. Las actividades de hostel que se realizan no cuentan con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo referido, aunado a que el uso de suelo que se ejerce se encuentra prohibido, por lo que incumple con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como en materia de uso de suelo, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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 Alcaldía Gustavo A. Madero 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/BARS