



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **27 MAY 2026**

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2026-1666-SOT-564, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 19 de marzo de 2026, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia, mediante la cual 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por los servicios de hospedaje que se realizan en el inmueble ubicado en calle Cerro del Hombre número 199, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2026. -----

Por otra parte, con fecha 22 de noviembre de 2024, una persona que en apego del 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 fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Cerro del Hombre número 199,



colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida y radicada en el expediente PAOT-2024-7977-SOT-2247, mediante acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2024. -----

**RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS**

De los antecedentes referidos se desprende que existe relación entre los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del expediente PAOT-2024-7977-SOT-2247, motivo por el cual mediante acuerdo de fecha 02 de abril de 2026, se trasladaron las siguientes documentales:

- Resolución Administrativa, de fecha 06 de mayo de 2025. -----
- Oficio PAOT-05-300/300-5579-2025, de fecha 23 de mayo de 2025. -----
- Oficio DGJG/DJ/SPJ/365/2025, de fecha 02 de junio de 2025. -----

Del análisis de los documentos referidos se advierte que en el predio ubicado en calle Cerro del Hombre número 199, colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de hospedaje denominado "Casa Sukaji Coyoacán", sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que certifique como permitido el uso que se ejerce, contraviniendo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

Por consiguiente, y una vez agotadas las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, en términos de lo dispuesto en los artículos 1, 2, 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 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 fecha 06 de mayo de 2025, se emitió Resolución Administrativa en el expediente número PAOT-2024-7977-SOT-2247, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)"



1. *Al predio ubicado en Calle Cerro del Hombre número 199, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **HU/9mts/50** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura y 50 % mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para **hospedaje** se encuentra **prohibido**. -----*
2. *De las consultas realizadas a las páginas de internet, se advirtió que en el inmueble denunciado se ejerce el uso de suelo de hospedaje. -----*
3. *Las actividades de hospedaje que se ejerce en el inmueble denunciado incumplen con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), toda vez que el uso de suelo de alojamiento está prohibido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Romero de Terreros" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, aunado a que no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso que se ejerce. -----*
4. *Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar nueva visita de verificación en materia de uso de suelo e imponer las sanciones procedentes. -----*

(...)"

Al respecto, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5579-2025, de fecha 23 de mayo de 2025, la Resolución Administrativa referida fue notificada a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, para que en el ámbito de su competencia realicen lo que conforme a derecho corresponda. Al respecto, mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/365/2025, de fecha 02 de junio de 2025 y recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 06 del mismo mes y año, la Subdirección de Procesos Jurídicos de dicha Alcaldía, informó que cuenta con expediente abierto para el predio de referencia, el cual se encuentra en proceso de substanciación. -----



**Expediente: PAOT-2026-1666-SOT-564**

Sobre el particular, la Resolución Administrativa dictada en fecha 06 de mayo de 2025, dentro del expediente PAOT-2024-7977-SOT-2247, es considerada como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho instrumento puede ser consultado en la página electrónica de esta Procuraduría en el enlace: <http://www.paot.mx/resultados/resoluciones1.php> o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad. -----

En este sentido resulta de suma importancia mencionar que, si bien el procedimiento de investigación concluyó, el expediente referido se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, respecto a las actuaciones ejecutadas en el expediente al rubro citado, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 15 de abril de 2026, se constató un predio delimitado por una barda con acceso vehicular y uno peatonal, advirtiendo al interior un inmueble de dos niveles de altura sin que se observe alguna denominación ni razón social sobre actividades de hospedaje. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo y de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio PAOT-05-300/300-02571-2026, de fecha 06 de abril de 2026, al representante legal, poseedor, encargado y/o propietario del predio denunciado. Al respecto, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 21 de abril de 2026, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones entre las que se encuentran las siguientes:

*"(...) en el inmueble no se desarrolla actividad mercantil es una casa habitación (...) niego que en mi domicilio exista algún establecimiento mercantil dedicado a servicios de hospedaje (...) la utilidad de mi propiedad es para casa habitación (...)"* -----



Y proporcionó imágenes fotográficas del interior del inmueble, de las que se advierte un inmueble de uso habitacional, así como copia simple de los siguientes documentos: -----

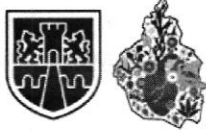
- Acta de Visita de Verificación de la Alcaldía Coyoacán, de la que se desprenden los siguientes datos: -----

*"(...) se realiza el Recorrido, donde se aprecia una edificación de semisótano y dos niveles, donde hay dos viviendas (...) El uso observado es multifamiliar (...)" -----*

- Resolución Administrativa de fecha 05 de marzo de 2025, emitida por la Subdirección de Procesos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, en la que en su punto SEGUNDO resuelve lo siguiente: -----

*"(...) En atención a lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa en el Acta de Visita de Verificación de fecha cinco de marzo de dos mil veinticinco, con fundamento en lo establecido por el artículo 87, fracción III, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se ordena concluir y archivar el expediente en que se actúa (...)" -----*

Por otra parte, 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; en fecha 28 de abril de 2026, realizó la consulta a las páginas electrónicas <https://www.airbnb.mx/> y



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2026-1666-SOT-564**

<https://www.casasukaji.com/servicios/suite-su>, en las cuales se constató que se continúa publicitando el servicio de hospedaje en el inmueble referido. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



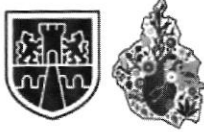
<https://www.casasukaii.com/servicios/sui>



<https://www.airbnb.mx/>

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Si bien el procedimiento de investigación del expediente PAOT-2024-7977-SOT-2247 concluyó, el mismo se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que del 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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

**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. -----

**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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/BARS