



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1278-SOT-521

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 SEP 2019

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, 52 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1278-SOT-521, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de abril de 2019, 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), construcción (demolición y modificación) y protección civil por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle José María Izazaga número 8, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2019.

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, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se derivan presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y modificación) y protección civil. No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil y conservación patrimonial, por lo que se realizó el estudio correspondiente de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (demolición y modificación), conservación patrimonial y protección civil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, Ley de Establecimientos Mercantiles todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Centro" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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), establecimiento mercantil y protección civil.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1278-SOT-521

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Centro" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre)**, en donde el uso de suelo para hotel se encuentra permitido, tal y como se observa en la siguiente imagen:

SÍMBOLOGÍA									
		Uso Permitido							
		Uso Prohibido							
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>									
Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues.								

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Centro" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc

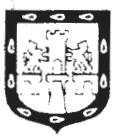
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de siete niveles de altura, se constató el funcionamiento del establecimiento denominado "Hotel Virreyes" con giro de hotel, se advierte señalamientos de emergencia, así como extintores.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, esta Entidad emitió el oficio PAOT-05-300/300-003206-2019 dirigido al director responsable de obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble ubicado en Calle José María Izazaga número 8, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.

Al respecto, quien se ostentó como representante legal del arrendatario mediante escrito de fecha 03 de mayo de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 06, del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y ofreció las siguientes pruebas:

1. Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo con número de folio 1897-151GUMA19 de fecha 16 de enero de 2019, en el cual certifica que al inmueble le aplica la zonificación **HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre)**, y permite el uso de suelo para hotel.
2. Licencia de Funcionamiento Tipo "A" con número de folio CUAMO 0047 de fecha 27 de agosto de 2002 para el establecimiento mercantil denominado "Hotel Virreyes" con giro de hotel.

Respecto al uso de suelo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/DGCAU/DRPP/003828/2019 de fecha 13 de agosto de 2019, que el uso de



suelo para hotel se encuentra permitido, asimismo, emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1897-151GUMA19 de fecha 16 de enero de 2019, en el que certifica que le aplica la zonificación HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre), y permite el uso de suelo para hotel.

Respecto a la materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se localizó Licencia de Funcionamiento Tipo "A" con número de folio CUAMO 0047 de fecha 27 de agosto de 2002 para el establecimiento mercantil denominado "Hotel Virreyes" con giro de hotel, no obstante, dicha Licencia tenía una vigencia de 3 años, es decir, falleció su vigencia el 27 de agosto de 2005.

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo séptimo transitorio de la vigente Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los titulares de los establecimientos mercantiles que a la fecha de la entrada en vigor de dicha ley se encuentran en funcionamiento con Licencia de funcionamiento, tienen la obligación de ingresar la solicitud de Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, y en caso de cumplir con lo dispuesto en los artículos 10 apartado A) fracción III y 31, obtener el Permiso para su funcionamiento, situación que no aconteció.

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, la cual informó que ejecutó la misma bajo el número con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/307/2019.

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "Virreyes Hotel" cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifica como permitido el uso de suelo para hotel; sin embargo, no cuenta con Permiso para su legal funcionamiento, incumpliendo con los artículos 10 apartado A) fracción III y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc emitir resolución administrativa en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/307/2019, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.

## 2. En materia de conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Centro" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio investigado, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, así como del polígono de protección de la Zona de Monumentos Históricos denominada "Centro Histórico de la Ciudad de México", asimismo, se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de remodelación consistentes en retiro de acabados, colocación de pintura y cambio de piso.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio PAOT-05-300/300-003206-2019 al propietario,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1278-SOT-521

poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble ubicado en Calle José María Izazaga número 8, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; -----

Al respecto, quien se ostentó como representante legal del arrendatario mediante escrito de fecha 03 de mayo de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 06 del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones y ofreció las siguientes pruebas. -----

- Autorización con número de folio 284/18 de fecha 22 de junio de 2018, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Oficio número 2105-C/1347 de fecha 31 de julio de 2018, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0887/2019 de fecha 10 de abril de 2019, en el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emite Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1429/2019, de fecha 07 de junio de 2019, que emitió dos dictámenes favorables en estricta materia de conservación patrimonial con número de oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2393/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0887/2019 de fechas 20 de junio de 2018 y 10 de abril de 2019, respectivamente, en los siguientes términos: -----

*"(...) dictamen técnico favorable, en estricta materia de conservación patrimonial, para los trabajos de obra menor en el interior del inmueble... y... dictamen técnico favorable, en estricta materia de conservación patrimonial, para el proyecto de conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores, mejoramiento de las instalaciones, incluyendo fachadas consistentes en: aplicación de pintura en muros, restauración de los pisos de madera, colocación de papel tapiz, pulido de pisos, habilitación de barra para bar y oficinas, instalación de un elevador en el cubo existente, entre otros (...)." -----*

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, informó mediante oficio número 1431-C/0754 de fecha 21 de junio de 2019, que emitió autorización mediante oficio número 2105-C/1347 de fecha 31 de julio de 2018, en los siguientes términos: -----

*"(...) Se otorga el visto bueno al proyecto de intervención que implica los trabajos de conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores de la totalidad del inmueble con valor artístico, incluyendo el mejoramiento de las instalaciones y la colocación de un elevador en el espacio existentes para tal fin, así como la conservación y restauración de sus fachadas (...)." -----*

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Monumentos Históricos mediante oficio número 401.2C.6-2019/2637 de fecha 10 de julio de 2019, informó que emitió autorización número 284/18 en los siguientes términos: -----



*"(...) se autoriza los trabajos consistentes en: al interior: aplicación de pintura de los muros, restauración de pisos de madera, colocación de papel tapiz, pulido de pisos, habilitación de sanitarios e instalaciones eléctricas; fachada: limpieza general con equipo de presión de agua, aplicación de pintura en balcones y ventanas, así como la reposición de baldosas de tezontle faltantes (...)"*

En conclusión los trabajos ejecutados en el inmueble denunciado, cuentan con dictamen técnico favorable, en estricta materia de conservación patrimonial, así como autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respectivamente, en atención a lo dispuesto en la Norma de Ordenación Número 4 de Área de Actuación.

### **3.- En materia construcción (demolición y modificación).**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de remodelación consistentes en retiro de acabados, colocación de pintura y cambio de piso, no se constataron trabajos de demolición; asimismo, no se constató lona con datos de información del Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, esta Entidad emitió el oficio PAOT-05-300/300-003206-2019 dirigido al director responsable de obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble ubicado en Calle José María Izazaga número 8, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.

Al respecto, quien se ostentó como representante legal del arrendatario mediante escrito de fecha 03 de mayo de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 06, del mismo mes y año, realizó diversas manifestaciones, sin ofrecer Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio número DGODU/02146/2019 de fecha 24 de junio de 2019, que el inmueble objeto de denuncia cuenta únicamente con la siguiente documental:

- Registro de Obra Ejecutada tipo "B" ingresada a través de la ventanilla Única el día 06 de agosto de 2012 con folio número 1520/2012, autorizada con Licencia número 5/06/026/2012 de fecha 03 de agosto de 2012, es decir, por una obra ejecutada antes del año 2012.

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en retiro de acabados, colocación de pintura y cambio de piso, trabajos que requieren de un Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En conclusión, los trabajos que se realizan en el inmueble denunciado, se encuentran en el supuesto previsto por la fracción XI del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, no cuentan con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 62 del Reglamento de mérito.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1278-SOT-521

Adicionalmente, de las documentales analizadas en la materia de conservación patrimonial se desprende que se pretende instalar un elevador, por lo que requiere contar con Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 57 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 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

- Al predio ubicado en Calle José María Izazaga número 8, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Centro" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio le corresponde la zonificación **HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre)**, en donde el uso de suelo para hotel se encuentra **permitido**. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, así como del polígono de protección de la Zona de Monumentos Históricos denominada "Centro Histórico de la Ciudad de México", asimismo, se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizado personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de siete niveles de altura, el funcionamiento del establecimiento denominado "Hotel Virreyes" con giro de hotel, señalamientos de emergencia y extintores, así como, trabajos de remodelación consistentes en retiro de acabados, colocación de pintura y cambio de piso, no se constataron trabajos de demolición, así como no se constató lona con datos de información del Registro de Manifestación de Construcción. -----
- El establecimiento denominado "Hotel Virreyes" cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 1897-151GUMA19 de fecha 16 de enero de 2019 que certifica el uso de suelo para hotel. -----
- Los trabajos de intervención en el inmueble denunciado, cuentan con dictamen técnico favorable, en estricta materia de conservación patrimonial, así como autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respectivamente, en atención a lo dispuesto en la Norma de Ordenación Número 4 de Área de Actuación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1278-SOT-521

5. Los trabajos de remodelación no cuentan con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial en términos de lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.
7. El establecimiento denominado "Hotel Virreyes" con giro de hotel, no cuenta con Permiso para su legal funcionamiento, incumpliendo con los artículos 10 apartado A) fracción III y 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc emitir resolución administrativa en el procedimiento administrativo de establecimiento mercantil en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/307/2019, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.

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:

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 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/EARG