



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1519-SOT-358

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 2022

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-1519-SOT-358**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de marzo de 2022, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de hotel y salón de fiestas que se realizan en calle Alumnos número 47, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, tres niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100



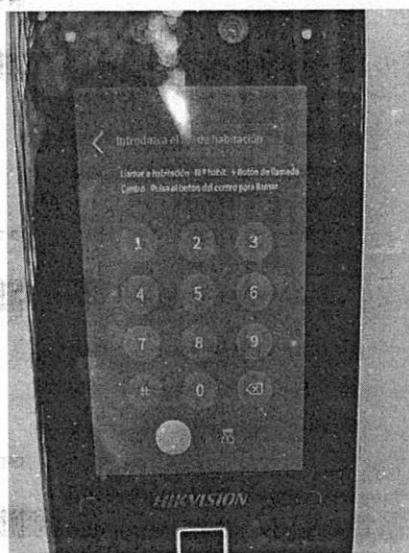
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1519-SOT-358

m² de la totalidad del terreno); donde los usos de suelo para hotel y salón de fiestas se encuentran prohibidos. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de mayo de 2022, se constató un inmueble de dos niveles remetido respecto del alineamiento, que cuenta con un acceso peatonal y 2 accesos vehiculares. Por un resquicio en el acceso peatonal, se observó que al interior cuenta con una entrada principal con mobiliario de lobby o recibidor. Adicionalmente, a un costado de la puerta peatonal se observó un dispositivo en el que se requiere introducir el número de habitación para solicitar el acceso, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Fuente: Reconocimiento de Hechos PAOT.
Mayo de 2022

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del Predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, se 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 inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. En respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple de dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digital **folios 39127-151BAJU19D y 2878-151VABA21D**, con fechas de expedición 26 de julio de 2019 y 27 de enero de 2021, respectivamente; no obstante, estos documentos no certifican los usos de suelo para hotel y salón de fiestas. -----

Asimismo, en respuesta a dicha solicitud, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General citada en el párrafo inmediato anterior, informó que no localizó Constancia ni Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en sus diversas modalidades, donde se acredite el uso de suelo para Hotel y Salón de Fiestas; además, comunicó que el aprovechamiento de los usos de suelo referidos, están prohibidos en cualquier superficie a ocupar del predio. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1519-SOT-358

2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 19 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, sin constatar emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----

Asimismo, en fecha 26 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro, quien manifestó que las actividades del salón de fiestas ya no se realizan desde hace unos meses, por lo que la molestia de ruido ha cesado. -----

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 predio ubicado en calle Alumnos número 47, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, tres niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la totalidad del terreno); donde **los usos de suelo para hotel y salón de fiestas se encuentran prohibidos**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de dos niveles, que cuenta con una entrada principal con mobiliario de lobby o recibidor al interior. Adicionalmente, a un costado de la puerta peatonal se observó un dispositivo en el que se requiere introducir el número de habitación para solicitar el acceso. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para servicios de hospedaje y/o alojamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de hospedaje y/o alojamiento que se realizan en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Mediante acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 26 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que la persona denunciante manifestó que había cesado la molestia de ruido generada por las actividades del salón de fiestas. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1519-SOT-358

Asimismo, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google Maps (<https://www.google.com/maps/place/Hi:Hab/@19.4150448,-99.1823875,17z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0x42b42efba9d0d95b!8m2!3d19.4153597!4d-99.1832708>), en la que se advierte que en el inmueble investigado se promocionan servicios de una agencia de renta de departamentos, con horario de servicio las 24 horas del día, datos de contacto y fotografías de los espacios disponibles en renta, así como un enlace hacia la página web <https://hihab.com/>, en la que se ofertan servicios de hospedaje en el inmueble, consistentes en la renta de habitaciones por mes, a través de una membresía, así como servicios complementarios de limpieza 24/7, mobiliario y agua, luz, gas y wi-fi incluidos. -----



Hi:Hab

3.7 ★★★★☆ 3 reviews
Apartment rental agency

Directions Save Nearby Send to phone Share

Alumnos 47, San Miguel Chapultepec II Secc, Miguel Hidalgo, 11850 Ciudad de México, CDMX

Open 24 hours

hihab.com

81 8254 4140

Fuente: Google Maps. Junio 2009

Fuente: Google Maps.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Alumnos número 47, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, tres niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la totalidad del terreno); donde **los usos de suelo para hotel y salón de fiestas se encuentran prohibidos**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de hospedaje y/o alojamiento que se realizan en el inmueble. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de hospedaje y/o alojamiento que se realizan en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

	hihab	Cuarto Dúplex	Estudio
Renta	\$6,500	\$6,500	\$14,000
Agua, Luz, Gas, WiFi	Incluido	\$300	\$1,200
Limpieza	Incluido	\$300	\$1,200
Internet	Incluido	\$100	\$100
Mobiliario	Incluido	\$1,000	\$1,000
Depósito de aplicación	Incluido	\$500	\$500
Total Mensual:	\$6,500	\$8,700	\$10,700

Fuente: <https://hihab.com/>



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1519-SOT-358

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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/ACH/SEBC