



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUN 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, 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-AO-56-SOT-48 y acumulado PAOT-2019-5031-SOT-1807, relacionado con la investigación llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2019, 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 ambiental y del ordenamiento territorial, por las actividades de construcción y uso del suelo que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Jojutla número 33 y 33-2, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2019.

Posteriormente, en fecha 10 de diciembre 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, esto en el inmueble ubicado en Calle Jojutla número 33 y 33-2, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2020. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII, 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, y 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 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo,



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807**

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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 6o del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción y conservación patrimonial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la 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) y establecimientos mercantiles.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

El artículo 43 de la citada Ley, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por su parte, la Ley de Establecimientos Mercantiles vigente al momento del inicio de la presente investigación, establece en el artículo 2 fracción XXIII que la solicitud de Permiso es el acto a través del cual una persona podrá a través del Sistema iniciar ante la Delegación (hoy Alcaldía) el trámite para operar un giro de impacto vecinal o zonal. -----

Asimismo, los artículos 19 fracción III y 22 establecen que son considerados de impacto vecinal los establecimientos de hospedaje entre los que se encuentran los hostales. -----

Adicionalmente, es requerimiento para presentar la solicitud de permiso proporcionar los datos de la Constancia o Certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar, de conformidad con el artículo 31 fracción VII del mismo ordenamiento. -----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se concluyó que el predio denunciado: "(...) 1. Se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Cuauhtémoc, el cual le asigna la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² del predio). 2. Le aplican los siguientes usos de suelo, Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, rosticerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; peleterías, neverías, dulcerías, minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de tela y ropa; paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan, venta de productos manufacturados, Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos, Garitas y casetas de vigilancia, por lo que el uso de suelo para alojamiento, hospedaje u hostelería está prohibido (...)". -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles de altura el cual cuenta con tres accesos, dos de ellos con zaguán a doble hoja, y el tercero es únicamente acceso peatonal, advirtiéndose en distintos horarios la entrada y salida de personas jóvenes entre 16 y 30 años de edad que portan mochilas escolares del inmueble investigado, señalando que para su ingreso al mismo inmueble digitan un número sobre una chapa digital en el acceso peatonal. Asimismo, desde la vía pública se constató que en el nivel 2 cuenta con dos recamaras con literas, así como un muro divisorio. -----

En este sentido, la persona denunciante ofreció como prueba, en su denuncia, diversas fotografías en las que se advierten muebles relacionados con el uso denunciado (colchones) en las afueras del inmueble, así como imágenes presuntamente obtenidas vías internet sobre la publicitación de renta de cuartos por mes. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del uso de suelo ejercido. -----

En este sentido, mediante escrito de fecha 12 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, realizó diversas manifestaciones encaminado a acreditar que el uso que se ejerce es habitacional y aportó como pruebas, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Copia simple de Acta de visita de verificación emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de fecha 28 de mayo de 2019, en la cual se hizo constar que al momento de la visita se observa un inmueble de uso habitacional. No obstante, al realizar la descripción del inmueble señala que, **en el primer nivel se observa ocho recámaras** de las cuales 3 cuentan con artículos personales de los ocupantes. -----

Y no aportó documento alguno con el que acredite el uso de suelo de hospedaje. -----

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2020, la citada persona ofrece como prueba copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 23 de agosto de 2019 por el Instituto de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

Verificación Administrativa de la Ciudad de México en la que se determinó poner fin procedimiento por no constatar un uso no habitacional. -----

Posteriormente, la persona denunciante mediante escrito de fecha 27 de enero de 2020, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba, copia certificada del instrumento público número 29, 408, el cual contiene la Fe de Hechos notariada de la que se desprende que a través de diversas plataformas y páginas de internet, se encuentra publicidad relacionada con la oferta para hospedaje o alejamiento acompañadas de imágenes del inmueble denunciado. -----

De lo anteriormente referido, se tiene que de valoración e interpretación integral a las constancias aportadas tanto por la persona denunciante como por quien se ostentó como propietaria del inmueble denunciado así como de lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se puede concluir que en el predio se ejerce el uso de suelo para alojamiento u hospedaje, uso diverso al habitacional asignado como permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, ya que se constataron publicaciones vía electrónica referentes a la publicidad de la oferta para hospedaje o alejamiento, la adecuación de varios espacios en el segundo nivel a base de materiales semipermanentes y el ingreso de diversos bienes muebles (colchones) al inmueble denunciado. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio número SEDUVI/DGCAU/DRPP/6018/2019, que el **uso de suelo para hotel u hostel se encuentra prohibido para el inmueble investigado** y no cuenta con antecedentes sobre la emisión de Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido. -----

Razón por la cual se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 28 de mayo de 2019 se ejecutó dicha visita. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó no contar con registro de Permiso para el funcionamiento del establecimiento e instrumento visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807**

En conclusión, en el predio se ejerce el uso de suelo para alojamiento u hospedaje, el cual se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido ni Permiso para su funcionamiento, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, y el artículo 2 fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo iniciado de la visita de verificación ejecutada en fecha 28 de mayo de 2019, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo iniciado para el predio denunciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

2.- En materia de construcción y conservación patrimonial.

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 28 del Reglamento referido, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos de la Ciudad de México, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y la del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807**

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el inmueble investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 3 niveles de altura el cual cuenta con tres accesos, dos de acceso vehicular y uno peatonal, sin observar actividades de obra de ningún tipo al interior y exterior del mismo. -----

En razón de lo anterior, 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 de la Ciudad de México, 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 09 de agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con las cuales se advirtió que la imagen de febrero de 2019 existía un inmueble conformado por 3 niveles del altura, de los cuales el tercero se desplanta únicamente en la sección sur de la losa de entrepiso del nivel 2. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de octubre de 2019 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la sección norte de la losa de entrepiso del nivel 2 se desplanta una construcción adicional la cual se encuentra delimitada por paneles y techada por laminas corrugadas, con características de habitabilidad, siendo esta una ampliación horizontal del nivel 3 del inmueble investigado. -----

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.--

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 7 de 12



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

De la información obtenida y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que se llevó a cabo una ampliación horizontal del nivel 3 del inmueble investigado, observándose en las siguientes imágenes: -----



Google Maps, Street View – febrero de 2019



Reconocimiento de hechos – 24 de octubre de 2019

Refuerza lo anterior las pruebas aportadas por la persona denunciante en su escrito de denuncia, fotografías que advierten trabajos de construcción (ampliación horizontal del nivel 3) de locales sobre la losa de entrepiso del nivel 2 en su sección sur mediante materiales semipermanentes, los cuales por sus características físicas son espacios habitables. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----

En este sentido, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 09 de diciembre de 2019, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones encaminadas a negar la ejecución de obras en el predio denunciado por lo que no aportó alguna documental que acredite los trabajos de obra ejecutados. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta para el inmueble investigado con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio 0962/2019, de fecha 08 de marzo de 2019, sin que informara los trabajos que se advierten en dicho Aviso. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el inmueble investigado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. Por lo que dicho Instituto informó que en fecha 28 de mayo de 2019 ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, se ejecutaron trabajos de obra consistentes en la construcción de locales sobre la losa de entepiso del nivel 2 en su sección sur, mediante materiales semipermanentes, los cuales por sus características físicas son espacios habitables, siendo esta una ampliación horizontal del nivel 3 sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a lo anterior, dichos trabajos de obra no contaron con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo derivada de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 28 de mayo de 2019 en el inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponde. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. --

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 inmueble ubicado en Calle Jojutla número 33 y 33-2, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20 % de área libre mínima, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del predio) **en donde el uso de suelo para hotel u hostel se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, el inmueble investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 3 niveles de altura el cual cuenta con tres accesos, dos de ellos con zaguán a doble hoja, y el tercero es únicamente acceso peatonal, advirtiéndose en distintos horarios la entrada y salida de personas jóvenes entre 16 y 30 años de edad que portan mochilas escolares del inmueble investigado, señalando que para su ingreso al mismo inmueble digitan un número sobre una chapa digital en el acceso peatonal. Asimismo, desde la vía pública se constató en el nivel 2 cuenta con dos recamaras con literas, así como un muro divisorio, sin constatar trabajos de construcción al interior y exterior del inmueble investigado.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

3. En el predio se ejerce el uso de suelo para alojamiento u hospedaje, el cual se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que lo certifique como permitido ni Permiso para su funcionamiento, por lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, y el artículo 2 fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambos de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo iniciado para el predio denunciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. Se ejecutaron trabajos de obra consistentes en la construcción de locales sobre la losa de entresuelo del nivel 2 en su sección sur, mediante materiales semipermanentes, los cuales por sus características físicas son espacios habitables, siendo esta una ampliación horizontal del nivel 3 sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a lo anterior, dichos trabajos de obra no contaron con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo derivada de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 28 de mayo de 2019 en el inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponde. -----
7. Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 11 de 12



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-56-SOT-48
Y ACUMULADO PAOT-2019-5031-SOT-1807

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y 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/JH