

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **02 DIC 2025** .-----

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 fracciones III y VI**, 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-2025-5654-SOT-1721**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

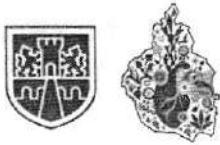
Con fecha 22 de agosto de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (remodelación y modificación), por los trabajos de obra que se ejecutan así como la operación de un Hotel en el predio ubicado en **Calle Sombrero número 496, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de septiembre del año 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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 a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (remodelación y modificación), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (remodelación y modificación)

1.1 En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación y modificación)

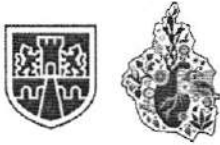
En primer lugar, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, enuncia las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI, dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares.** -----

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III el referido dispositivo legal, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de **los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** y los Programas Parciales **establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial**, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.** -----

Aunado a lo anterior, los artículos 28 y 31 fracción IV de la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, establecen que **el Patrimonio Cultural se compone de expresiones materiales, bienes muebles e inmuebles y expresiones inmateriales, que posean un significado y un valor especial o excepcional, artístico, histórico o estético, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural;** en ese sentido, el Patrimonio Cultural Material, se clasifica entre otros, en **Patrimonio Cultural Urbano, que son los bienes inmuebles** y elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura; así como, los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana, **las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación, consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus manifestaciones culturales y de sus tradiciones de conformidad con los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio.** -----

En ese tenor, los artículos 78 y 82 de la referida Ley, refiere que **se equipara como daño a la propiedad y será sancionado** de conformidad con lo previsto en la legislación penal de la Ciudad, a **quién destruya o deteriore algún bien declarado como Patrimonio Cultural. Para el caso de daño a bienes muebles o inmuebles, estatuas o monumentos con valor histórico catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, se dará vista a dichas autoridades y serán sancionados; es decir que cuando se tenga conocimiento de cualquier tipo de obra en un bien inmueble o sitio definido por la Ley en comento afecto al Patrimonio Cultural o Natural, sin**

38



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

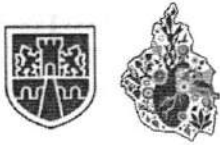
contar con la autorización de la autoridad competente, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en coordinación con la o las Alcaldías respectivas, **podrán clausurar de manera temporal, definitiva, parcial o total dicha obra.** -----

Aunado a lo anterior, por lo tocante a la materia de construcción (remodelación y modificación), de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que **no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza**, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o **en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano**, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, **sin recabar previamente la autorización de la Secretaría en los ámbitos de su competencia.** -----

Además, de acuerdo con los artículos 46 Ter inciso a), 47, 51 fracción I inciso c), del Reglamento de mérito, prevé que **el constructor tiene la obligación de ejecutar la obra conforme al proyecto ejecutivo, registrado en la manifestación de construcción o licencia de construcción especial ante la autoridad competente**, así como que **para** construir, ampliar, reparar o **modificar una obra o instalación**, entre otras, **reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que** los claros libres no sean mayores de 4 m así como que **no se afecten elementos estructurales**, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente. -----

No obstante lo anterior, el artículo 62 fracción II y último párrafo y 62 Quater del Reglamento en cita, también refiere que no se requiere de manifestación de construcción **para la 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 ese tenor, **para dar inicio a las obras contempladas en este artículo, bastará con dar aviso a través de la Plataforma Digital**, así mismo, en los casos que sea procedente, con el registro del Aviso, quedarán anotados los datos de la obra en el Carnet Digital del Director Responsable de Obra o del Corresponsable en Seguridad Estructural, a fin de dejar constancia de la responsiva otorgada; sí como que **el Aviso Vecinal para trabajos menores deberá presentarse previo a su inicio**, por medio de la Plataforma Digital, y la **Constancia de Aviso Vecinal para trabajos menores contendrá un código QR, que deberá imprimirse y colocarse en un lugar visible de la vivienda de la persona que hubiere presentado el Aviso Vecinal para trabajos menores durante la ejecución de los mismos**, a fin de que la Alcaldía correspondiente pueda corroborarlo. -----

Dicho lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, el predio ubicado en **Calle Sombrerete número 496, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, se -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

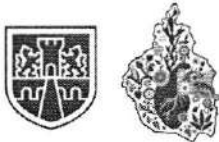
encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que **es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación**, la cual prevé que **cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes referida, que acrediten los trabajos ejecutados.** -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, cubierto con malla sombra y delimitado con tapias de madera, sin que se observe letrero con datos de obra en la fachada; es importante señalar que en los niveles superiores se observaron trabajos de obra consistentes en retiros de acabados y ventanas, así como que al momento de la diligencia se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior, relacionadas con trabajos de acarreo en carretilla. Una persona que se ostentó como empleado, refirió que únicamente se están llevando a cabo trabajos de remodelación. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-09996-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, informar si el predio que nos ocupa, se encuentra catalogado y/o colinda con un inmueble catalogado por esa Dirección; así como si esa Unidad administrativa recibió solicitud y/o emitió Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial para el inmueble objeto de denuncia, y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia certificada de los mismos. -----

En respuesta dicha solicitud, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/2908/2025 de fecha 11 de septiembre de 2025, que el inmueble de mérito, **se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial**; y envió copia simple de la siguiente documental: -----

- **Dictamen Técnico para Demolición en A.C.P.**, oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1746/2024, de fecha 21 de mayo de 2024; emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que señala que "(...) **emite dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 228.10 m² en 2 Niveles (P.B. +1 Nivel + Azotea), (...) el presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. En el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente.** (...) " -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

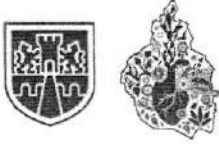
Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-09990-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), en el inmueble referido en el primer párrafo, a efecto de que los trabajos de construcción que se realizan en el lugar cuenten con Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y se apeguen al mismo. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-09977-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, informar si cuenta con documentos que acrediten la legalidad de las actividades de obra ejecutadas en el predio de mérito; en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación y modificación), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio de mérito, a efecto de corroborar que los mismos cuenten con las documentales correspondientes que amparen su legal y correcta ejecución, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta a dicha solicitud, por medio del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1507/2025 de fecha 29 de octubre de 2025, la Dirección señalada en el párrafo que antecede, informó que personal especializado en funciones de verificación, llevó a cabo la visita de correspondiente al inmueble que nos ocupa, en fecha 08 de septiembre de 2025, con número de expediente CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/JVO/OVO/108/2025; mismo que fue remitido a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales mediante el oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1492/2025, para la sustanciación de los procedimientos administrativos correspondientes. -----

Por otra parte, es importante señalar que se giró oficio al Encargado, Propietario, Poseedor, Representante legal y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentar pruebas que acrediten la legalidad de los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito; por lo que mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 31 de octubre de 2025, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de la presente investigación, presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 2406-151FAGU24D de fecha 30 de enero de 2024**, en el que señala que la zonificación aplicable al predio de mérito es **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de terreno). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

- **Escrito presentado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha 10 de septiembre de 2025,** mediante el cual, la persona que se ostenta como propietaria del inmueble, enumera, entre otras, las siguientes manifestaciones: -----

"(...)

- *Se realizaron los trabajos con aviso conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones, y se obtuvo el visto bueno de INBAL y SEDUVI, dado que el inmueble colindante con el número 492 está catalogado.* -----

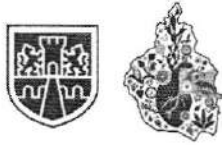
(...)

- *Por este medio también aclaro que, aunque en un principio se pretendía demoler este inmueble, actualmente decidí mejor realizar una remodelación completa del mismo ya que sus condiciones son muy malas por lo que no es actualmente habitable.* -----

- *Anexo (...) Oficio 1045-C/0723 donde nos autorizan demolición (...).* -----

- **Dictamen Técnico para Demolición en A.C.P.** folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1746/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la que señala que "*(...) los inmuebles identificados con los números 492 y 500 de calle Sombrerete, presentan características formales de conservación en el entorno urbano inmediato; por lo que deberá consultar ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del INBAL su calidad como inmuebles de valor artístico. (...) por lo que esta Dirección (...) emite dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 228.10 m² de construcción en 2 Niveles (P.B. + 1 Nivel + Azotea), (...) el presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar. En caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. En el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente. (...)"* -----

- **Oficio número 1045-C/0723** de fecha 12 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que señala que "*(...) El inmueble (...) no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo, es colindante con la construcción ubicada*



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

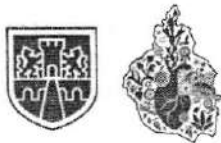
*en calle Sombrerete número 492, en la colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual sí está incluida en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico. (...) En virtud de lo anterior, esta Dirección emite la siguiente **recomendación técnica** para las intervenciones mayores pretendidas en el predio que motiva este oficio: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en **Sombrerete número 492, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX. (...)* -----

- **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial** folio 0180 de fecha 16 de febrero de 2024, en la que señala que el inmueble de referencia se ubica en zona patrimonial, por lo que deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra que se observaron en el predio investigado, tienen que ver con la **remodelación del inmueble**; no obstante, si bien cuentan con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la (entonces) Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no pasa desapercibido para esta Entidad que dicho documento es un **Dictamen Técnico para Demolición en A.C.P.**, folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1746/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, en el que señala, entre otras, que **es favorable para la demolición total** de una superficie de 228.10 m² en 2 Niveles (P.B. +1 Nivel + Azotea), así como que **en el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente.** -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **informar si emitió un nuevo Dictamen respecto del predio de mérito, para trabajos de remodelación** y de ser el caso, informe sus características y proporcione copia certificada del mismo. -

En ese mismo orden, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de que los trabajos de obra que se ejecutan, consistentes en remodelación, cuenten con Dictamen Técnico favorable, toda vez que el Dictamen Técnico para **Demolición** en A.C.P., folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1746/2024 de fecha 21 de mayo de 2024, señala que **en el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente**; en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

derecho corresponda, e informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----

1.2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Por lo que respecta a las materias que nos ocupan, en primer lugar, por lo tocante al uso de suelo, es menester citar nuevamente el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, el cual establece las bases de la política de la Ciudad de México mediante la regulación de su ordenamiento territorial; por lo que en su artículo 3 fracción XXV dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Alcaldías de la Ciudad de México.** -----

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III, establece que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.** -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia, señala que se entiende por **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, al documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado** establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En ese tenor, tocante a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que **para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, así como destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso según sea el caso.** -----

Respecto del predio que nos ocupa, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se da cuenta que le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), donde **el uso de suelo para Servicios de hospedaje como son Hoteles, Moteles, Hostales, Casas de huéspedes y/o Albergues, se encuentran PROHIBIDOS.** -----

Aunado a lo anterior, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se desprende que para



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

el inmueble materia de la presente investigación, no se cuenta con antecedentes de trámites de algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, por lo que se concluye que el uso de suelo permitido, es el determinado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc señalado anteriormente. -----

Ahora bien, como ya se mencionó en el apartado que antecede, del reconocimiento de hechos realizado, se desprende que existe un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, en el que se observaron trabajos de obra; no obstante no se observó letrero en su fachada con datos de la obra que indicara el tipo de proyecto o el uso de dicho inmueble, asimismo, cabe señalar que la persona que atendió la diligencia refirió que los trabajos de construcción únicamente atienden a la remodelación del inmueble, así como que desconoce si se tiene en vista la apertura de un establecimiento en el mismo. -----

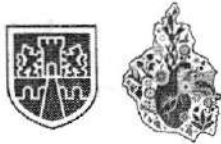
Aunado a lo anterior, la persona que se ostentó como propietaria del inmueble que nos ocupa, manifestó mediante escrito presentado ante esta Entidad en fecha 31 de octubre de 2025, que dicho inmueble se está remodelando como casa habitación, sin ningún otro uso de suelo. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por medio del oficio PAOT-05-300/300-10009-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, informar si el uso de suelo antes referido se encuentra permitido para el predio de mérito, así como proporcionar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedidos por esa Secretaría, y los expedientes formados para su emisión, en los cuales conste el nombre y domicilio del promovente. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10018-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, esta Entidad solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informar si en los archivos de esa Administración, obran antecedentes y/o registros prediales respecto al inmueble de referencia, las modificaciones que ha sufrido históricamente y las fechas en que se registró, así como los metros cuadrados de superficie con los que cuentan dicho inmueble, los metros cuadrados de construcción registrados y los usos que ha tenido, así como los años de modificación. -----

Al respecto, la Subtesorería señalada en el párrafo que antecede, informó por medio de los oficios SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/004216/2025 y SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/STEC/1437/2025 de fechas 23 de septiembre y 10 de octubre de 2025, respectivamente, que de la búsqueda en la herramienta de Gestión Catastral, el inmueble de mérito **se encuentra registrado con giro de vivienda desde el año 1966 así como que no hay datos de usos mixtos.** -----

Adicionalmente, a mayor abundamiento, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-09985-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, informar si el inmueble objeto 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-2025-5654-SOT-1721

presente investigación, se encuentra registrado en el padrón de usuarios de esa Secretaría y de ser el caso, indique la antigüedad y el uso al que se suministraba; así como si recientemente cambió de nombre de propietario y/o se ha realizado pago por concepto de derechos por los servicios de abastecimiento de agua potable y drenaje para el predio en comento. -----

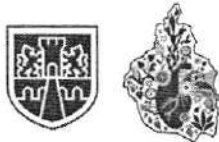
En respuesta a dicha solicitud, la Dirección antes señalada, informó por medio del oficio GCMDX-SEGIAGUA-DGSU-DFP-26309/DGSU/2025 de fecha 11 de septiembre de 2025, que de la búsqueda en sus archivos, se encontró una coincidencia en el Sistema Comercial Centralizado (SICOMCE) de un número de cuenta asociado al predio que nos ocupa, **sin cambio alguno en el nombre de propietario y/o usuario y con fecha de alta del 10 de agosto de 1994, con uso doméstico.** -----

En ese mismo orden, mediante oficio PAOT-05-300/300-09990-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al predio de referencia, a efecto de que las actividades que se realizan, es decir, la operación de un Hotel, se adecue al uso de suelo aplicable al mismo y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. No obstante lo anterior, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, por medio del oficio PAOT-05-300/300-09978-2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, informar si para el predio en comento, cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) para Establecimiento de Impacto Vecinal y/o algún otro documento para el funcionamiento de establecimientos, y en su caso, enviar copia de las documentales referidas, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo presentado para dicho trámite; así como que en caso de no contar con las documentales anteriores, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación de un Hotel en el predio de mérito, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante oficio AC/DGG/DG/SSG/2055/2025 de fecha 18 de septiembre de 2025, la Dirección referida en el párrafo que antecede, informó que de la búsqueda en sus archivos, **no se localizó antecedente de un establecimiento mercantil en el que opere un Hotel** en el predio objeto de la presente investigación; así como que respecto de la visita de verificación solicitada, envió copia a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía para su atención y debido seguimiento. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que en el predio de referencia **no ha operado ni opera establecimiento alguno, así como que el uso de suelo que se ejerce es exclusivamente habitacional**, por lo que de acuerdo con lo referido, se concluye que al inmueble de mérito únicamente le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), que determina



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que cualquier uso de suelo relacionado en particular con servicios de hospedaje, se encontraría prohibido. -----
De tales consideraciones, toda vez que no se identifican incumplimientos en dicha materia; en consecuencia, se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

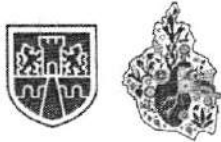
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, al predio ubicado en **Calle Sombrerete número 496, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), donde **el uso de suelo para Servicios de hospedaje como son Hoteles, Moteles, Hostales, Casas de huéspedes y/o Albergues, se encuentran PROHIBIDOS.** ----- zj

Adicionalmente, de dicha consulta se da cuenta que **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que **es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación**, la cual prevé que **cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes citada, que acrediten los trabajos ejecutados.** ----- /

2. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, **no se advierte la existencia de algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo u otro instrumento, en el cual se determine algún uso de suelo permitido**, distinto al habitacional. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el lugar de los hechos denunciados, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, cubierto con malla sombra y delimitado con tapiales de madera, sin que se observe letrero con datos de obra en la fachada ni letrero denominativo ofertando algún servicio; es importante señalar que en los niveles superiores se observaron trabajos de obra consistentes en retiros de acabados y ventanas, así como que al momento de la diligencia se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior, relacionadas con trabajos de acarreo en carretilla. Una persona que se ----- /



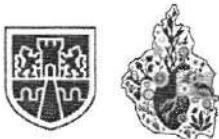
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

ostentó como empleado, refirió que **únicamente se están llevando a cabo trabajos de remodelación.** -----

4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que cuenta con **Dictamen Técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 228.10 m² en 2 Niveles (P.B. +1 Nivel + Azotea).** -----
5. Una persona, que se ostentó como propietaria del inmueble de mérito, manifestó que si bien pretendía llevar a cabo trabajos de demolición total, decidió realizar la remodelación completa del mismo en razón de que actualmente no es habitable. -----
6. Corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **informar si emitió un nuevo Dictamen respecto del predio de mérito, para trabajos de remodelación** y de ser el caso, informe sus características y proporcione copia certificada de los mismos. -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), a efecto de **que los trabajos de obra que se ejecutan cuenten con Dictamen Técnico favorable para Remodelación;** en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, e informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de su actuación; así como en el momento procesal oportuno, enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----
9. Por lo que hace a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en la herramienta de Gestión Catastral, el inmueble de mérito **se encuentra registrado con giro de vivienda desde el año 1966 así como que no hay datos de usos mixtos.** -----
10. Aunado a lo anterior, la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en sus archivos, encontró que respecto del predio que nos ocupa, **no hay cambio alguno en el nombre de propietario y/o usuario, que tiene fecha de alta del 10 de agosto de 1994, con uso doméstico.** -----
11. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que en el predio de referencia **no ha operado ni opera establecimiento alguno, así como que el uso de suelo que se**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5654-SOT-1721

ejerce es exclusivamente habitacional, por lo que se concluye que al inmueble de mérito únicamente le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que cualquier uso de suelo relacionado en particular con servicios de hospedaje, se encontraría prohibido. -----

12. Toda vez que no se identifican incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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 fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y al Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ISP/RAGT/IARV