



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAR 2026

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2025-6346-SOT-1918 y acumulados PAOT-2025-7524-SOT-2276, PAOT-2025-7528-SOT-2279, PAOT-2025-7569-SOT-2297 y PAOT-2026-1356-SOT-432, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de septiembre 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, 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), construcción y conservación patrimonial, por las actividades de construcción que se realizan para dar lugar a un hotel y restaurante en el predio ubicado en Calle Ámsterdam número 155, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2025. -----

Posteriormente, en fechas 24 y 25 de noviembre, ambos del 2025, y 03 de marzo de 2026, cuatro personas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción, conservación patrimonial, fusión de predios y establecimiento mercantil, por las actividades de construcción que se realizan para dar lugar a un hotel en el predio ubicado en Calle Ámsterdam número 155, Colonia



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 05 y 08 de diciembre, ambos de 2025, y 17 de marzo de 2026, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX, 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 analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción, conservación patrimonial, fusión de predios y establecimiento mercantil, como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos para el Distrito Federal, y la Ley de Establecimientos Mercantiles 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 construcción, conservación patrimonial y fusión de predios.

En ese orden de ideas el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Asimismo, con el artículo 57, fracción IV, del Reglamento referido, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

En ese orden de ideas, el artículo 62 fracción II de dicho Reglamento, dispone que no se requiere Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, entre otros, llevar a cabo trabajos de obra menor, como el cambio de acabados en pisos, muros y plafones, así como instalaciones, siempre y cuando no afecten la estructura del inmueble. -----

Por otra parte, el artículo 63 del Reglamento multicitado, dispone que, no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial para llevar a cabo trabajos de obra respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, el inmueble investigado es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 29 de septiembre, 12 y 14 de noviembre, todos de 2025, y 16 de febrero de 2026, se constató un predio delimitado por enrejado de herrería el cual se ubica en la esquina de Calle Ámsterdam y Calle Ozuluama, al interior se advirtió un inmueble preexistente de tres niveles de altura, el cual cuenta en sus fachadas con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico, al cual no se constataron trabajos de obra de ningún tipo así como tampoco se constataron indicios de fusión de predios. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432**

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría emitió y notificó los oficios números PAOT-05-300/300-11596-2025 y PAOT-05-300/300-14421-2025, de fechas 14 de octubre y 19 de diciembre, ambos de 2025, dirigidos al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditara la legalidad de los trabajos de obra que se hayan ejecutado. -----

Al respecto, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de noviembre de 2025, una persona quien se ostentó como responsable del inmueble investigado, manifestó que en inmueble investigado se realizaron trabajos de obra menor sin modificación estructural, ampliación o intervención mayor, aportando como medio probatorio copia simple de los siguientes documentos:

- Dictamen Técnico para Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural, con número de folio 630, de fecha 11 de abril de 2025, para trabajos de obra menor consistentes en pintura, cambio de piso cerámico y aplanado en muros, carpintería en muebles, cambio de lámparas, contactos y muebles de baño, e impermeabilización en azotea; -----
- Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con folio 1010, con sellos del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha 13 de mayo de 2025; -----
- Escrito de fecha 04 de junio de 2025 con sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del cual se hizo del conocimiento a dicha Dirección sobre los trabajos de obra menor a realizar en el inmueble investigado.-----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios números PAOT-05-300/300-11626-2025 y PAOT-05-300/300-14417, de fechas 14 de octubre y 19 de diciembre, ambos de 2025, a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

para el inmueble investigado. Al respecto, mediante los oficios con números de folio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/4123/2025 y SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/0025/2026, de fechas 16 de diciembre de 2025 y 14 de enero de 2026, dicha Dirección informó que cuenta únicamente con el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, de fecha 19 de marzo de 2025, el cual determinó **improcedente los trabajos de obra menor solicitados**, por no cumplir con los supuestos del artículo 51, fracción I, incisos del a) al f), y 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, es decir, no corroboró la existencia dentro de sus archivos de la documental aportada por quienes se ostentaron como responsables del inmueble investigado. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-11699-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo intervenciones físicas sobre el inmueble investigado. En este sentido, mediante el oficio número 2232-C/1440, de fecha 23 de octubre de 2025, dicha Dirección informó que cuenta con el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con folio 1010, de fecha 13 de mayo de 2025, señalando que los trabajos a realizar no implican autorización para realizar intervenciones en la azotea del inmueble investigado. -----

Al respecto, mediante el oficio número PAOT-2025-300/300-14414-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. Por lo que, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/107/2026, de fecha 20 de febrero de 2026, dicha Dirección informó que cuenta con el procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 10 de diciembre de 2025 en el inmueble investigado, de la cual se emitió resolución administrativa en fecha 29 de enero de 2026, en la que se determinó que el inmueble investigado acredita la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Por cuanto hace a la materia de construcción, esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-11738-2025 y PAOT-05-300/300-14416-2025, de fechas 14 de octubre y 19 de diciembre, ambos de 2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedente en materia de construcción para el inmueble investigado así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, mediante el oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCYDU/168/2026, de fecha 16 de enero de 2026, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que para el inmueble investigado cuenta con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con número de folio 0287/2025, de fecha 05 de junio de 2025. Adicionalmente, informó que mediante oficio número CDMX/AC/DMLCYDU/JUVO/335/2025, de fecha 05 de noviembre de 2025, solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de dicha Alcaldía, iniciar procedimiento administrativo en materia de construcción para el inmueble investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado por parte de dicha autoridad. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se desprende que se realizaron trabajos de obra menor en el inmueble investigado consistentes en aplicación de pintura, cambio de piso cerámico y aplanado en muros, carpintería en muebles, cambio de lámparas, contactos y muebles de baño, e impermeabilización en azotea, actividades que se encuentra dentro de los supuestos establecidos el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, si bien el inmueble investigado cuenta con el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con folio 1010, de fecha 13 de mayo de 2025, el mismo señala que no implican autorización para realizar intervenciones en la azotea del inmueble investigado, es decir, los trabajos de impermeabilización sobre la azotea no fueron autorizados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, aunado a que las intervenciones de obra menor ejecutadas en el inmueble no contaron con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, toda vez que el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Áreas de Conservación Patrimonial con el que pretende acreditar los



EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

trabajos ejecutados fue dictaminado como IMPROCEDENTE por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo Urbano al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14416-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

2.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----

En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación E (Equipamiento), así como la zonificación **HM/24m/22.5/90** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5 % de área libre mínima, superficie mínima de vivienda: 90 m²), donde el **uso de suelo para albergues, alojamiento y desayuno se encuentran permitidos.** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Adicionalmente, el inmueble investigado es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

En ese orden de ideas, el Programa Parcial referido establece que el uso de suelo de alojamiento y desayuno se refiere a la modalidad internacionalmente conocida como bed & breakfast (B&B), consistente en brindar habitación temporal con servicio de desayuno a precios sensiblemente menores a los de un hotel. Dicho uso se permite en inmuebles catalogados con Valor Relevante Sin Alterar, Valor Relevante Alterado y Valor Ambiental. -----

Por cuanto hace a la materia de establecimientos mercantiles, los artículos 2 fracciones IV, inciso b) y XIII, y 19 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, junto con el artículo 65 de su Reglamento, dispone que los establecimientos de hospedaje son considerados de Impacto Vecinal, los cuales que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad, teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste y, en su caso, las actividades complementarias permitidas en la Ley y en su Reglamento, el cual deberá ser compatible con el uso del suelo permitido. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 29 de septiembre, 12 y 14 de noviembre, todos de 2025, y 16 de febrero de 2026, se constató un predio delimitado por enrejado de herrería el cual se ubica en la esquina de Calle Ámsterdam y Calle Ozuluama, al interior se advirtió un inmueble preexistente de tres niveles de altura, el cual cuenta en sus fachadas con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico, sin constatar el uso de suelo que se ejerce en el mismo ni observar nombre, denominación y/o razón social que indique que el inmueble se destina al servicio de hospedaje. -----

A mayor abundamiento, 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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432**

a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 27 de marzo de 2026, realizó la consulta a la página electrónica https://www.booking.com/hotel/mx/maison-lezard.es-mx.html?chal_t=1774640162460&force_referer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F, plataforma a través de la cual se proporciona información sobre el servicio de hospedaje de distintos establecimientos en la Ciudad de México, advirtiéndose que en el inmueble denunciado, se encuentra en funcionamiento el establecimiento denominado "Maison Lezard", el cual ofrece servicio de alojamiento (2 personas por habitación) para no fumadores, wifi gratis, traslados de aeropuerto, terraza y desayuno. 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. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió y notificó los oficios números PAOT-05-300/300-11596-2025 y PAOT-05-300/300-14421-2025, de fechas 14 de octubre y 19 de diciembre, ambos de 2025, dirigidos al Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditara el uso de suelo ejercido y el legal funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Al respecto, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría en fechas 25 de noviembre de 2025 y 24 de febrero de 2026, dos personas quienes se ostentaron como responsables del inmueble investigado, a través de los cuales realizaron diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio los siguientes documentos en copia simple: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio CUAVAP2025-03-200000091074, de fecha 20 de marzo de 2025, para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de alojamiento servicio de hotelería. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 2130-151SAER25, de fecha 04 de febrero de 2025, el cual certifica la zonificación E (Equipamiento), así como la zonificación **HM/24m/22.5/90** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5 % de área libre mínima, superficie mínima de vivienda: 90 m²). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-14415-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Aviso para el funcionamiento del establecimiento mercantil ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos Mercantiles (SIAPEM) para el inmueble investigado. Al respecto, mediante el oficio número ACUH/DGG/DG/SSG/JUDGM/035/2026, de fecha 15 de enero de 2026, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles de dicha Alcaldía, informó que cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio CUAVAP2025-03-200000091074, de fecha 20 de marzo de 2025, para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de alojamiento servicio de hotelería. -----

Ahora bien, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-14415-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble investigado. Al respecto, mediante oficio número ACUH/DGG/SVR/0604/2026, de cha 04 de marzo de 2026, la Subdirección de Verificación de Reglamentos de dicha Alcaldía, informó que para el establecimiento denominado "MAISON LEZARD" ejecutó orden de visita de verificación en materia de gestión integral de riesgos y protección civil; sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado respecto de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-14416-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se desprende que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de alojamiento, denominado "MAISON LEZARD", el cual cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio CUAVAP2025-03-200000091074, de fecha 20 de marzo de 2025, giro que se permite conforme a la zonificación aplicable **HM/24m/22.5/90** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5 % de área libre mínima, superficie mínima de vivienda: 90 m²), donde el **uso de suelo para albergues, alojamiento y desayuno se encuentran permitidos**. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14415-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14416-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Ámsterdam número 155, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación E (Equipamiento), así como la zonificación **HM/24m/22.5/90** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5 % de área libre mínima, superficie mínima de vivienda: 90 m²), donde el **uso de suelo para albergues, alojamiento y desayuno se encuentran permitidos**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, el inmueble investigado es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

2. De las documentales que obran en el expediente se desprende que se realizaron trabajos de obra menor en el inmueble investigado consistentes en aplicación de pintura, cambio de piso cerámico y aplanado en muros, carpintería en muebles, cambio de lámparas, contactos y muebles de baño, e impermeabilización en azotea, actividades que se encuentra dentro de los supuestos establecidos el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
3. Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, si bien el inmueble investigado cuenta con el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico, con folio 1010, de fecha 13 de mayo de 2025, el mismo señala que no implican autorización para realizar intervenciones en la azotea del inmueble investigado, es decir, los trabajos de impermeabilización sobre la azotea no fueron autorizados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, aunado a que las intervenciones de obra menor ejecutadas en el inmueble no contaron con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, toda vez que el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Áreas de Conservación Patrimonial con el que pretende acreditar los trabajos ejecutados fue dictaminado como IMPROCEDENTE por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo Urbano al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14416-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432**

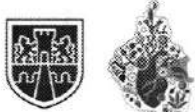
6. De las documentales que obran en el expediente se desprende que se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de alojamiento, denominado "MAISON LEZARD", el cual cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio CUAVAP2025-03-200000091074, de fecha 20 de marzo de 2025, giro que se permite conforme a la zonificación aplicable **HM/24m/22.5/90** (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5 % de área libre mínima, superficie mínima de vivienda: 90 m²), donde el **uso de suelo para albergues, alojamiento y desayuno se encuentran permitidos.**
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14415-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-14416-2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

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 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6346-SOT-1918
Y ACUMULADOS PAOT-2025-7524-SOT-2276
PAOT-2025-7528-SOT-2279
PAOT-2025-7569-SOT-2297
PAOT-2026-1356-SOT-432

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Gobierno, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/JRP