



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AÑO 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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6155-SOT-1538, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de noviembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por las actividades de servicios de hospedaje en el inmueble ubicado en calle Providencia número 848, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 fracciones I, II, IV, X, XX, 25 fracciones III, VIII, 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), como son la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

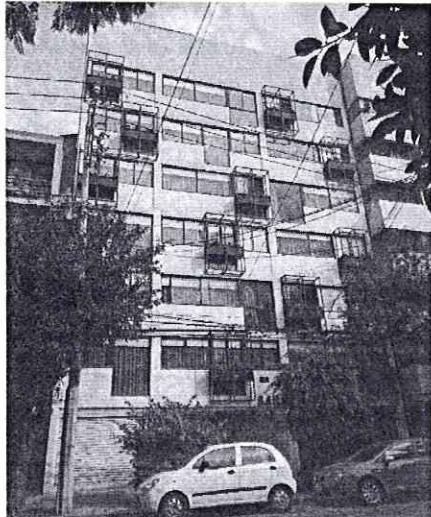
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles de altura, con características de uso habitacional, sin que se observara letrero o rotulo alguno que permitiera identificar denominación social o giro comercial ejercido en el mismo. No obstante, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México impuso sellos de aseguramiento por el delito de cambio de uso de suelo; sin embargo, durante el último reconocimiento de hechos se constató que dichos sellos fueron retirados, sin que fuera posible identificar si las actividades de servicios de hospedaje continúan.



Expediente: PAOT-2022-6155-SOT-1538



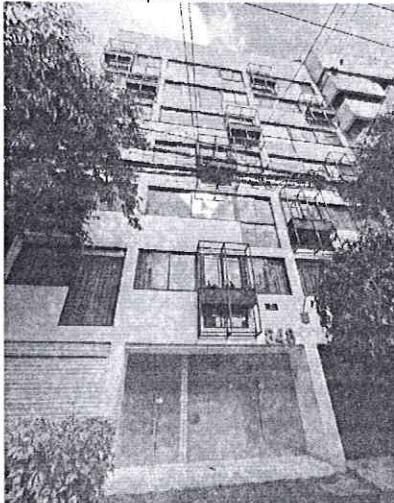
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 06 de diciembre de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 11 de septiembre de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 11 de abril de 2024.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 08 de agosto de 2024.

En relación con lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-10453-2022 una persona que se ostentó como representante de la persona moral arrendataria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales señaló que, en el inmueble no se realizan actividades de hotel y/o servicios de hospedaje y únicamente la actividad que se lleva a cabo es la renta de departamentos amueblados de corta estancia para uso habitacional. Posteriormente, mediante escritos recibidos en esa Procuraduría los días 07 de diciembre de 2023 y 22 de enero de 2024, dicha persona manifestó que, dejó de arrendar el inmueble, toda vez que, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México llevó a cabo el aseguramiento del mismo.

Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta en internet en relación a la dirección del inmueble objeto de denuncia, identificando diversos sitios web tales como, Hoteles.com, Expedia y Tripadvisor, en los cuales se anuncian las actividades de "hotel", en el inmueble investigado. Asimismo, en la página electrónica <https://suitesprovidencia.com> se encontró información relacionada con el establecimiento mercantil con giro de hotel y denominación social "SUITES PROVIDENCIA 848 WTC", en donde se ofrecen servicios de alojamiento, cuenta 23 habitaciones, todas con cocina y se ofertan de desayuno, gimnasio, roof garden, estacionamiento, internet inalámbrico y sala de juntas.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de



Expediente: PAOT-2022-6155-SOT-1538

altura, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentran prohibidos. Asimismo, en el apartado 4.4.3 sobre las Normas de Ordenación Particulares, el uso de Hoteles y Moteles, queda indicado dentro de los "Usos sujetos a Regulación Específica", por lo que solo se permiten en predios con frente a los corredores urbanos de: Av. de los Insurgentes; Calzada de Tlalpan; Av. Revolución; Av. Patriotismo; Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc; Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre y cuando, el acceso y operación del servicio se desarrollen sobre las mismas y no hacia una vialidad local. -----

No obstante, la Calle Providencia no se encuentra considerada como corredor urbano, por lo tanto, el predio en cuestión no se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para "Usos sujetos a Regulación Específica", por lo tanto, el uso de suelo para hotel y motel no se encuentra permitido de conformidad con el Programa citado. -----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1490/2023 la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo para el aprovechamiento del uso de suelo para "hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes"; asimismo, refirió que al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento de los usos del suelo para "HOTELES, MOTELES, ALBERGUES, HOSTALES Y CASAS DE HUÉSPEDES", en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentran PROHIBIDOS. -----

Por otro lado, a petición de esta Entidad mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/05033/2023 la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAP2021-06-0800324449, clave única del Establecimiento BJ2021-06-08AVBA00324449, con denominación "Inmobiliaria Mazaryk Polanco", para el giro de albergue, alojamiento o estadía etapa cerrado autorizado. Adicionalmente, informó contar con procedimiento administrativo CVA/B/EM/022/2021, mismo que se encuentra en sustanciación. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al portal del Padrón de Establecimientos Mercantiles de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública de la Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México, en la página electrónica <https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/servicios/servicio/padron-de-establecimientos-mercantiles>, en el cual se identificó el Padrón de la Alcaldía Benito Juárez, para el periodo de "enero – junio de 2021" con página <https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2021/Benito%20juarez.pdf>, localizando la existencia del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave única de establecimiento BJ2021-06-08AVBA00324449 de fecha 08 de junio de 2021, para el establecimiento mercantil denominado "Inmobiliaria Mazaryk Polanco" con giro mercantil "otros". -----

Ahora bien, es importante mencionar que el artículo 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles indica que "(...) los establecimientos mercantiles que presten el servicio de Hospedaje serán todos aquellos que proporcionen al público albergue o alojamiento mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de Hospedaje los Hoteles, Moteles y Desarrollos con Sistemas de Tiempo Compartido (...)".

Asimismo, los establecimientos con giro de hospedaje, se encuentran considerados según el artículo 19 de la Ley en mención, dentro de los giros de impacto vecinal, por lo que deberán contar con permiso para la operación de establecimientos mercantiles, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM); sin embargo, deberán contar con certificado de uso de suelo en el que se señale que el uso de suelo para el giro a desarrollar se encuentra permitido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 fracción VII de la Ley en cuestión, vigente al momento de la admisión de la denuncia (publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2022). -----



Expediente: PAOT-2022-6155-SOT-1538

En conclusión, se cuenta con evidencia para afirmar que las actividades comerciales persisten, con la operación del establecimiento mercantil denominado "SUITES PROVIDENCIA 848 WTC" con giro de hotel y/o albergue y/o alojamiento y/o estadía y/o casa de huéspedes, mismas que se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación CVA/B/EM/022/2021; e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, toda vez que el uso de suelo para los servicios de hospedaje se encuentra prohibidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Adicionalmente, le corresponde ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAP2021-06-0800324449, toda vez que, los establecimientos con giro de hospedaje, se encuentran considerados dentro de los giros de impacto vecinal, por lo que deberán contar con certificado de uso de suelo en el que se señale que el uso de suelo para el giro a desarrollar se encuentra permitido y la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes de la emisión de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, donde el uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentre permitido. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató un inmueble de 7 niveles de altura, con características de uso habitacional, sin que se observara letrero o rotulo alguno que permitiera identificar denominación social o giro comercial ejercido en el mismo. No obstante, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México impuso sellos de aseguramiento por el delito de cambio de uso de suelo; sin embargo, durante el último reconocimiento de hechos se constató que dichos sellos fueron retirados, sin que fuera posible identificar si las actividades de servicios de hospedaje continúan. -----
2. De la consulta realizada a diversos sitios web tales como, Hoteles.com, Expedia y Tripadvisor, se anuncian las actividades de "hotel", en el inmueble investigado. Asimismo, en la página electrónica <https://suitesprovidencia.com> se encontró información relacionada con el establecimiento mercantil con giro de hotel y denominación social "SUITES PROVIDENCIA 848 WTC", en donde se ofrecen servicios de alojamiento, cuenta 23 habitaciones, todas con cocina y se ofertan de desayuno, gimnasio, roof garden, estacionamiento, internet inalámbrico y sala de juntas. -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para hoteles y moteles se encuentra prohibido y al ser considerandos dentro de los "Usos sujetos a regulación específica", dicho giro comercial solo es permitido en corredores urbanos, siendo que la calle Providencia no se encuentra dentro de dicho supuesto. -----
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes de emisión de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo para el aprovechamiento del uso de suelo para "hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes"; asimismo, informó que al inmueble de referencia le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento de los



Expediente: PAOT-2022-6155-SOT-1538

usos del suelo para "HOTELES, MOTELES, ALBERGUES, HOSTALES Y CASAS DE HUÉSPEDES", en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentran PROHIBIDOS.

5. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAP2021-06-0800324449, clave única del Establecimiento BJ2021-06-08AVBA00324449, con denominación "Inmobiliaria Mazaryk Polanco", giro albergue, alojamiento o estadía etapa cerrado autorizado, así como, con procedimiento administrativo CVA/B/EM/022/2021, mismo que se encuentra en sustanciación.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente:
 - a) Remitir a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación CVA/B/EM/022/2021; e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, considerando que el establecimiento en cuestión no es regularizable, toda vez que el uso de suelo para los servicios de hospedaje se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
 - b) Ejecutar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto folio BJAVAP2021-06-0800324449, toda vez que, los establecimientos con giro de hospedaje, se encuentran considerados dentro de los giros de impacto vecinal, por lo que deberán contar con certificado de uso de suelo en el que se señale que el uso de suelo para el giro a desarrollar se encuentra permitido y Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó no contar con antecedentes de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, donde el uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentre permitido.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

R E S U E L V E

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México.

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

