



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1753-SOT-419, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por la operación del establecimiento con giro de hotel denominado Finca los Caballos, ubicado en el lote de terreno número cinco, manzana uno, calle Cráter casi esquina con la calle Camino a la Marina o Avenida Arboledas, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan, en las coordenadas X: 475783 Y: 2128357.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.-----

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 (legal funcionamiento)

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el sitio ubicado en calle Cráter casi esquina con la calle Camino a la Marina o Avenida Arboledas, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan, en las coordenadas X: 475783 Y: 2128357, con la finalidad



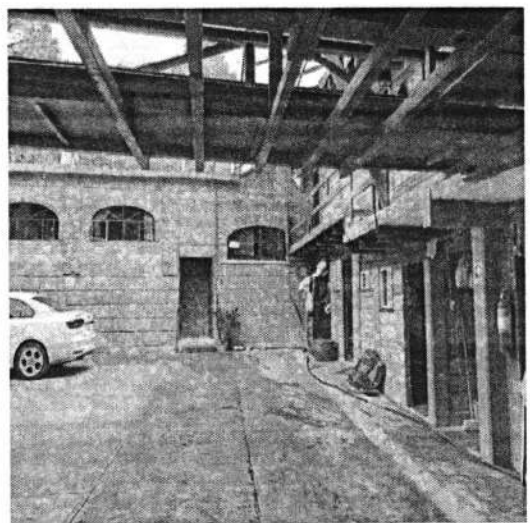
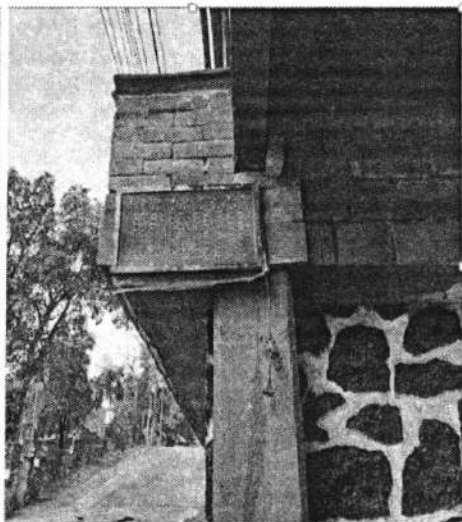
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de hotel el cual consta de 2 niveles, en el acceso tiene un letrero que dice "ABIERTO" otro que señala "si está cerrado favor de tocar el claxon o el timbre". Al interior se observó un área de recepción, letrero con los precios de las habitaciones y horario de servicio las 24 horas, en el 1ro y 2do nivel se observaron habitaciones con camas y baño, así como un área de estacionamiento, no se observó letreo ni razón social. Como se muestra a continuación. -----



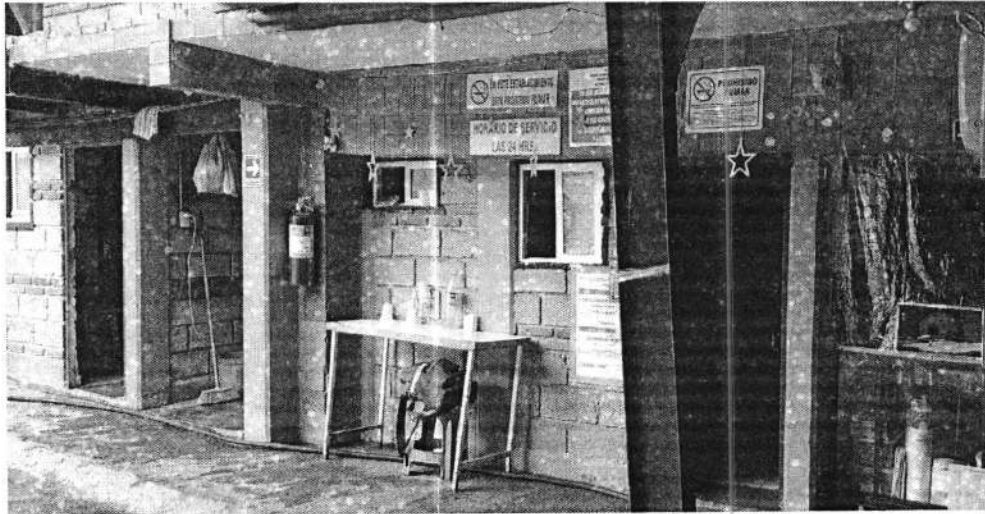


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

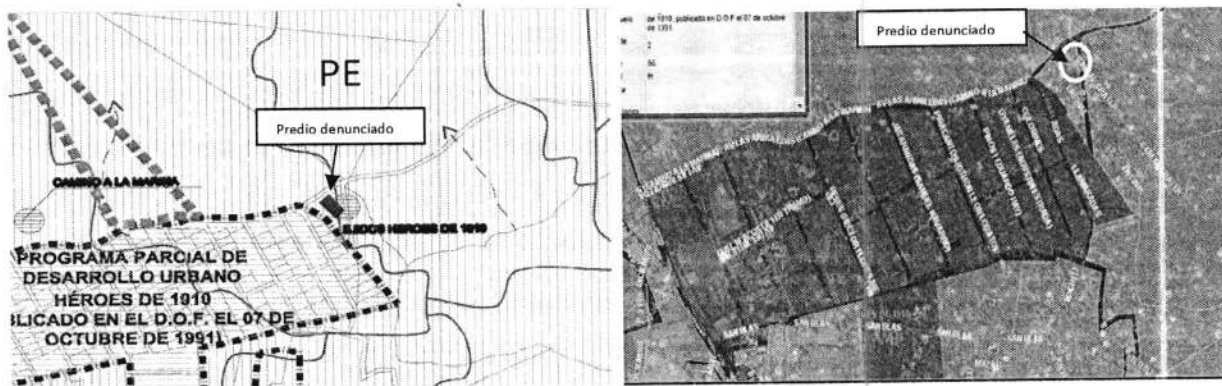


Imágenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

COORDENADAS DE UBICACIÓN

ID	X	Y
1	475783	2128357

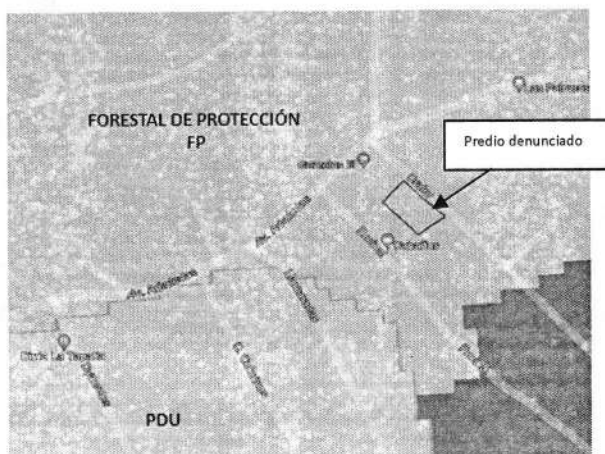
Se visualizó el plano de difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al cual se sobreponen las coordenadas, X: 475783 Y: 2128357 y se identificó que el mismo se encuentra en **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **PE (Preservación Ecológica)**, en donde los usos de suelo para club campestre, albergues y hotel se encuentra prohibido, como a continuación se muestra:





EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo, identificando que el sitio de referencia se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Forestal de Protección (FP)**, donde los usos del suelo para albergues se encuentran permitido y el **uso de suelo para hotel se encuentra prohibido**. -----



Los lineamientos para el sector infraestructura y servicios del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal establece lo siguiente: -----

- Toda construcción u obra, pública o privada, que se pretenda desarrollar en Suelo de Conservación, se entenderá exclusivamente como la infraestructura de apoyo para la realización de las actividades permitidas por el PGOEDF en el territorio.
- En la realización de construcciones se deberá considerar la autosuficiencia en los servicios de agua potable y el manejo y disposición final de las aguas residuales y de los residuos sólidos.
- Las construcciones se deberán instalar preferentemente en zonas sin vegetación natural, a fin de evitar el mayor número de impactos ambientales.
- En el Suelo de Conservación, excluyendo las áreas denominadas Programas de Desarrollo Urbano, sólo se permitirá un nivel de construcción.

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-03011-2022, se hizo de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende al presunto responsable para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del establecimiento mercantil denominado Albergue Ejidal "La Finca", ubicado en calle Camino al Cráter manzana 1, lote 5, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan, mediante correo electrónico remitido al personal de esta Entidad, ingresó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de diversos documentos, entre otros los siguientes: -----

- Visto Bueno de ubicación volumen 1805 de fecha 26 de noviembre de 1986, para el giro de albergue ejidal la finca. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

- Constancia de Zonificación folio 155/94 fecha 4 de febrero de 1994 para uso de Albergue Ejidal en el que señala que se ubica en HRC Lote 500 m², del que se refiere que el predio está dentro de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano, sin que se especifique la versión o el programa que corresponda. -----
- Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, Declaración de Apertura, folio 145 de fecha 10 de marzo de 1994 para giro de Albergue Ejidal en una superficie de 550 m². -----
- Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de aquellos que operan con Declaración de apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto folio TLAVREG2022-06-2800349662, Clave del establecimiento TL2022-06-28LAVBA00349662 de fecha 27 de junio de 2022. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-07641-2023 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno en la Alcaldía Tlalpan informar si cuenta con las documentales que avalen el legal funcionamiento del establecimiento denunciado, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil e imponer las sanciones que resulten procedentes, toda vez que las actividades de albergue y/u hotel que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos permitidos en la zonificación aplicable al caso conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

Al respecto, mediante oficio AT/DGAJG/DGVP/SG/GMyEP/C31/211/2024 la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Tlalpan, informó que en el archivo de esa Jefatura de Unidad Departamental, no existe expediente alguno para el giro de HOTEL Y/O ALBERGUE, en el sitio ubicado en el lote del terrero número cinco, manzana uno, calle Cráter casi esquina con Calle Camino a la Marina y/o Arboledas, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan.-----

Así mismo, dicha Unidad Departamental mediante oficio AT/DGAJG/DGVP/SG/GMyEP/C31/213/2024, informó que en atención a los oficios PAOT-05-300/300-07641-2023; AT/DGMADSFE/1924/2023, signado por la Directora General de Medio Ambiente Desarrollo Sustentable y Fomento Económico y SEDEMA/GDCORENADR/10763/2023, emitido por la Directora General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa demarcación territorial, realice el procedimiento administrativo correspondiente y en consecuencia se aplique la sanción que conforme a derecho corresponda del establecimiento mercantil con actividad de HOTEL Y/O ALBERGUE.-----

Así las cosas, mediante el oficio AT/DGAJG/DJ/3109/2023 la Dirección Jurídica de la Alcaldía Tlalpan, informó que ordenó ejecutar una inspección, de dicha inspección se desprende que la dirección del inmueble a verificar es calle cráter sin número, casi esquina Camino a la Marina, colonia Héroes de 1910, C.P. 14760, de esa demarcación territorial, mismo que cuenta con procedimiento administrativo en materia de Establecimientos Mercantiles y Protección Civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/028/2017, el cual se encuentra en substanciación en la Subdirección de Calificación de Infracciones.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que constato que el establecimiento objeto de investigación se encuentra en funcionamiento y se



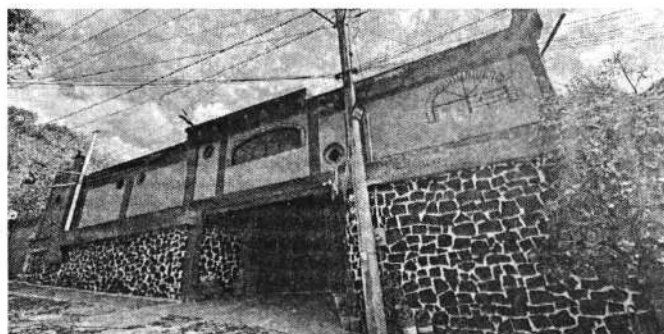
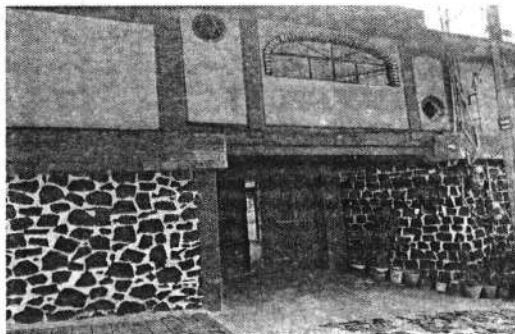
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

identificó que el zaguán está cubierto con cinta y plástico negro entre abierto, como se muestra a continuación.-----



Por otro lado, a efecto de mejor proveer, personal de esta Unidad sobrepuso la coordenada del establecimiento mercantil investigado en el SIG-PAOT "**Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México**", identificando que el mismo **se encuentra fuera de la Poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Héroes de 1910**, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, como se muestra a continuación.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

En esas consideraciones, de las documentales que integran el expediente de interés, se tiene que en el predio ubicado en Camino al Cráter manzana 1, lote 5, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan X: 475783 Y: 2128357, se encuentra en suelo de conservación de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal y le corresponde la zonificación **Forestal de Protección (FP)**, donde el usos del suelo para **hotel se encuentra prohibido**, así mismo se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y le aplica la zonificación **PE (Preservación Ecológica)**, en donde los usos de suelo para **club campestre, albergues y hotel se encuentra prohibido**. -----

En dicho predio opera el establecimiento mercantil denominado Albergue Ejidal "La Finca", mismo que ejerce el uso del suelo que se especifica en la Constancia de Zonificación folio 155/94 fecha 4 de febrero de 1994 para uso de Albergue Ejidal, así como el Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de aquellos que operan con Declaración de apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto folio TLAVREG2022-06-2800349662, Clave del establecimiento TL2022-06-28LAVBA00349662 de fecha 27 de junio de 2022; sin embargo, la constancia referida no es el documento idóneo ni vigente para acreditar el uso del suelo que se ejerce, de conformidad con lo previsto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley De Desarrollo Urbano vigente al momento de la sustanciación de la denuncia, los cuales e transcriben para mejor referencia: -----

(...)

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el 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.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

(...)

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

En materia de establecimiento mercantil, la propietaria para acreditar el legal funcionamiento presentó el Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de aquellos que operan con Declaración de apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto folio TLAVREG2022-06-2800349662, Clave del establecimiento TL2022-06-28LAVBA00349662 de fecha 27 de junio de 2022; sin embargo, las actividades de hospedaje que se realizan son consideradas de Impacto Vecinal ya que se ofrece al público el servicio de albergue o alojamiento mediante el pago de un precio determinado, por lo que se debería contar con el Permisos de Establecimientos Mercantiles correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, que continuación se transcriben: -----

(...)

CAPITULO I DE LOS GIROS DE IMPACTO VECINAL

Artículo 19.- Son considerados de Impacto Vecinal los siguientes giros:

- I. Salones de Fiestas;*
- II. Restaurantes;*
- III. Establecimientos de Hospedaje;***

(...)

Artículo 22.- Para efectos de esta Ley, 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.

(...)

No obstante, la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos en la Alcaldía Tlalpan, informó que en sus archivos no existe expediente alguno para el giro de HOTEL Y/O ALBERGUE, en el sitio ubicado en el lote del terrero número cinco, manzana uno, calle Cráter casi esquina con Calle Camino a la Marina y/o Arboledas, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan, por lo que el establecimiento no cuenta con documentales que acrediten su operación. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de hotel y/ albergue que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso. -----

La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, cuenta con procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/028/2017, el cual se encuentra en



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

substanciación, por lo que corresponde a esa dirección general enviar el resultado del procedimiento en mención. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Camino al Cráter manzana 1, lote 5, colonia Héroes de 1910, Alcaldía Tlalpan, coordenadas, X: 475783 Y: 2128357, de conformidad con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico para la Ciudad de México** le aplica la zonificación **Forestal de Protección (FP)**, donde los usos del suelo para albergues se encuentran permitido y el **uso de suelo para hotel se encuentra prohibido**. -----

De conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan**, al predio le aplica la zonificación **PE (Preservación Ecológica)**, donde los usos de suelo para **club campestre, albergues y hotel se encuentra prohibido**. -----

2. En el sitio denunciado **opera el establecimiento mercantil denominado** Albergue Ejidal "La Finca", **dedicado al giro de hotel y/o albergue** el cual consta de 2 niveles con muros de block castillos y trabes coladas y losa entrepiso, área de recepción, letrero con los precios de las habitaciones y con horario de servicio de 24 horas, en el 1ro y 2do nivel, se observaron habitaciones con camas y baño, así como un área de estacionamiento cubierta con firme de concreto. -----
3. En materia de desarrollo urbano, para acreditar el uso del suelo el propietario presentó la Constancia de Zonificación folio 155/94 fecha 4 de febrero de 1994 para uso de Albergue Ejidal; sin embargo no es el documento idóneo ni vigente para acreditar el uso del suelo que se ejerce, ya que en todo caso se debe contar con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, conforme a lo previsto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley De Desarrollo Urbano vigente al momento de la sustanciación de la denuncia. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio denunciado, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de hotel y/ albergue que se realizan en el predio de interés son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso, además de que no cuenta con el documento idóneo para acreditar el uso del suelo que se ejerce. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1753-SOT-419

5. En materia de establecimiento mercantil, las actividades de hotel y/o albergue que se realizan en el predio denunciado bajo la denominación Albergue Ejidal "La Finca", son de **impacto vecinal** conforme a lo previsto en los artículos 19y 22 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, y la Jefatura de Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Tlalpan, informó que en sus archivos no existe expediente alguno para las actividades que se realizan.-----
6. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, cuenta con procedimiento administrativo en materia de Establecimientos Mercantiles y Protección Civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/028/2017, el cual se encuentra en substanciación en la Subdirección de Calificación de Infracciones; sin embargo, el establecimiento denunciado continua operando, pese a no contar con el soporte documental que acredite su legal funcionamiento, por lo que corresponde a la Dirección General en mención, enviar la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento referido, así como imponer las sanciones que conforme a derecho haya lugar, tomando en consideración que las actividades que se realizan son de impacto vecinal y no se puede contar con documentales para un giro de bajo impacto. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

IGP/JDNN/MTG