



Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 ABR 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, XI y XXIX, 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-2022-3012-SOT-766, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de junio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido) por las actividades de servicios de hospedaje en el inmueble ubicado en Avenida Coyoacán número 1016, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes así como se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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 (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.

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

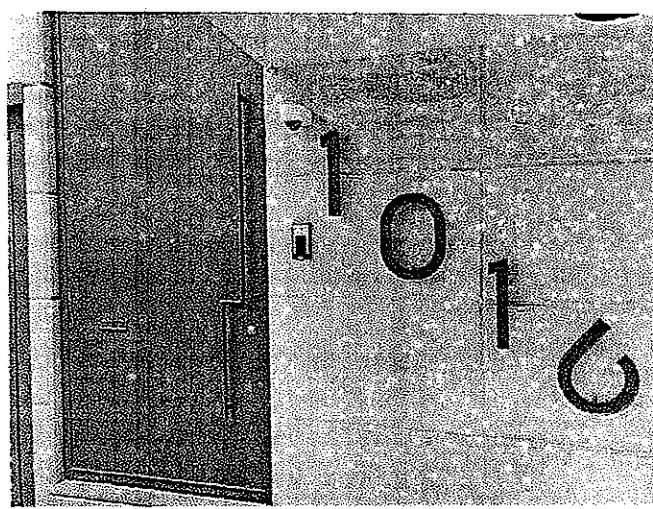
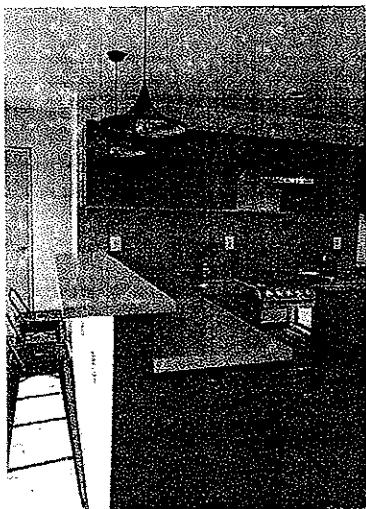


Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766

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

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 8 niveles de altura preexistente y habitado, sin observar lona o anuncio relacionados con la operación de algún establecimiento mercantil con giro de hotel, sin percibir emisiones sonoras al momento de las diligencias.

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5498-2022, una persona que se ostentó como representante legal del inmueble, manifestó que no se trata de un establecimiento mercantil, sino que es un edificio de departamentos; y proporcionó fotografías en las cuales se observan espacios de servicios de lo que aparentemente es el interior de un departamento, así como de la fachada principal del inmueble.



Fuente: fotografías proporcionadas por una persona que se ostentó como representante legal del inmueble.

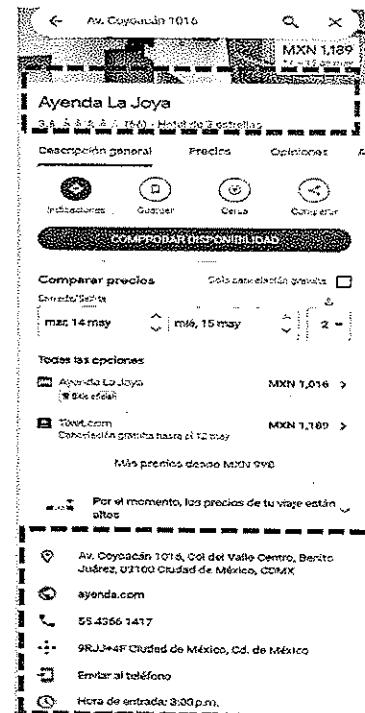
No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta a la página electrónica Google Maps, en la cual se identificó un inmueble de 8 niveles de altura en el que opera un establecimiento mercantil con giro de hotel denominado "Ayenda La Joya", con número telefónico 5543661417 y sitio web: [https://ayenda.com.mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm\\_source=google\\_business&utm\\_medium=organic](https://ayenda.com.mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm_source=google_business&utm_medium=organic).



Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766



Fuente: Google Maps Street View de fecha marzo de 2023.



Fuente: consulta de Google Maps de fecha 09 de junio de 2022 y 02 de abril de 2024

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta a la página electrónica [https://ayenda.com.mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm\\_source=google\\_business&utm\\_medium=organic](https://ayenda.com.mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm_source=google_business&utm_medium=organic), donde se identificó que en el inmueble objeto de investigación opera un establecimiento mercantil con giro de hotel denominado "Ayenda La Joya" el cual ofrece servicios de hospedaje y servicios complementarios en recamaras con diferentes características, con número de WhatsApp 55 4160 1921. Asimismo, en dicha página se pueden realizar reservaciones, con horarios de ingreso de las 03:00 pm a las 12:00 pm del día siguiente, proporcionando dos opciones de pago siendo la primera "Pago en línea" y la segunda "Pago en el hotel".



Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766

ayenda

Contáctanos

Ayenda | México | Hoteles en Ciudad de México | Ayenda La Joya

Ayenda La Joya

Av. Constitución 1216, Col. del Valle Centro, Ciudad de México | Ver mapa



Total a pagar: \$1,244,5 MXN

Datos de tu reserva

Día de entrada: Martes 1  
16, 3 Abr

Día de salida:  
Jue, 4 Abr

Huéspedes y habitaciones seleccionadas

Habitación Doble Estándar - Habitación: \$1,244,5 MXN

Política de ingreso: Check-in 300 PM - Check-out 11:00 AM

Las imágenes de las habitaciones son de referencia y no todas cuentan con la misma distribución pero si con los mismos servicios y comodidades, la asignación de las habitaciones se hará al momento del checkin y estará sujeta al inventario disponible en dicho momento.

Servicios

El Ayendismo cuenta con WiFi, Kit de aseo, Televisión, Espacios Impermeables, Escritorio, Ducha, Toallas de cuerpo, Baño Privado, Aceptan Pets, Toallas.

Ubicación

Este alojamiento está ubicado estratégicamente en la colonia Del Valle, muy cerca de Museo Frida Kahlo, a solo 3.7 km caminando, también muy cerca se encuentra Viveros de Coximada a solo 3.8 km caminando.

Transporte

El aeropuerto más cercano es el Aeropuerto Internacional Benito Juárez que se encuentra ubicado a 29 minutos, así mismo la Terminal de Autobuses del Sur se encuentra a 10 minutos en automóvil.

Fuente: [https://ayenda.com/mx/hoteles/ciudad-de-mexico/ayenda-la-joya?utm\\_source=google\\_business&utm\\_medium=organic](https://ayenda.com/mx/hoteles/ciudad-de-mexico/ayenda-la-joya?utm_source=google_business&utm_medium=organic)

ayenda

Contáctanos

Tu viaje

Ayenda La Joya  
Av. Constitución 1216, Col. del Valle Centro.

Entrada: Mié 3 ABR

Salida: Jue 4 ABR

Huéspedes y habitaciones:

1 adulto, habitación Doble Estándar

Comentarios

Políticas de reserva: Check-in 200 PM - Check-out 11:00 AM

Ayenda La Joya  
Av. Constitución 1216, Col. del Valle Centro.

Resumen

Total a pagar: 1,244,5 MXN

Selecciona un método de pago

Pago en línea

• Se recomienda

Pago en el hotel

• No requiere login de tu cuenta

• Cancela gratis en cualquier momento

Verifica todos los términos y condiciones de IVA

Ahorra con Ayenda

Ingrésa un cupón

ACEPALAR

Datos del huéspad

Nombre completo

Viaje por trabajo

Fuente: <https://ayenda.com/checkout>



Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, se identificó que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles), se encuentra prohibido; y HC/4/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad: Eje 3 Poniente, Avenida Coyoacán, tramo I – J, de Eje 4 Sur Xola a Circuito Interior Río Churubusco, donde el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles), se encuentra permitido únicamente en predios con frente a los corredores urbanos de Avenida de los Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Avenida Revolución, Avenida Patriotismo, Eje Poniente 1, Avenida Cuauhtémoc, Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles, siempre y cuando el acceso y operación del servicio se desarrolle sobre las mismas y no hacia una vialidad local, toda vez que se trata de "usos sujetos a regulación específica".

En este sentido, el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles), se encuentra prohibido para el predio objeto de denuncia, toda vez que, no tiene frente a un corredor urbano.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-5581-2022 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), así como realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) a efecto de que se cumpla con la Ley de Establecimientos Mercantiles y el uso de suelo, e imponer las sanciones que en derecho procedan, sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna.

Por otro lado, por cuanto hace al ruido, personal adscrito a esta Entidad estableció comunicación con la persona denunciante en diversas ocasiones, con la finalidad de programar cita para realizar el estudio de emisiones sonoras conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, sin embargo, dicha persona manifestó que el ruido generado por el establecimiento no era constante y los horarios eran variados, enfatizando que la mayor molestia se percibe por las noches, entre los días lunes, miércoles, jueves y fines de semana. En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó visitas de reconocimiento de hechos en los días y horarios señalados por la persona denunciante, sin embargo, en ninguna de las visitas se percibieron emisiones sonoras.

En conclusión, si bien es cierto que durante las visitas de reconocimientos de hechos no se constató el funcionamiento de un hotel, también lo es que, en el inmueble opera un hotel denominado "Ayenda La Joya", toda vez que, de la consulta a la página electrónica: [https://ayenda.com/mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm\\_source=google\\_business&utm\\_medium=organic](https://ayenda.com/mx/hoteles/ciudaddemexico/ayendalajoya?utm_source=google_business&utm_medium=organic), se tiene que, hasta abril de 2024, es posible realizar reservaciones de hospedaje en dicho inmueble; sin embargo, dichas actividades se encuentran prohibidas en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.



**Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766**

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5581-2022, y en caso de no haberla ejecutado, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan; considerando que las actividades que se llevan a cabo en el inmueble objeto de investigación, no son regularizables, toda vez que, el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles) se encuentran prohibidos, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles), se encuentra prohibido; y HC/4/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad: Eje 3 Poniente, Avenida Coyoacán, tramo I – J, de Eje 4 Sur Xola a Circuito Interior Río Churubusco, donde el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles), se encuentra prohibido, toda vez que, el predio no cuenta con frente a los corredores urbanos de Avenida de los Insurgentes, Calzada de Tlalpan, Avenida Revolución, Avenida Patriotismo, Eje Poniente 1, Avenida Cuaúhtémoc, Viaducto Miguel Alemán y Plutarco Elías Calles.
2. Se constató un inmueble de 8 niveles de altura preexistente y habitado, sin observar lona o anuncio relacionados con la operación de algún establecimiento mercantil con giro de hotel, sin percibir emisiones sonoras; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente se cuenta con evidencia de que en el inmueble opera un establecimiento mercantil, con giro de hotel denominado "Ayenda La Joya", mismo que en su página electrónica ofrece el servicio de reservaciones y pago en línea o en el hotel.
3. La persona denunciante manifestó que el ruido no era constante y los horarios eran variados, sin embargo, en ninguna de las visitas de reconocimientos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5581-2022, y en caso de no haberla ejecutado, iniciar



**Expediente: PAOT-2022-3012-SOT-766**

procedimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan; considerando que las actividades que se llevan a cabo en el inmueble objeto de investigación, no son regularizables, toda vez que, el uso de suelo para servicios de hospedaje (hoteles, moteles) se encuentran prohibidos, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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:

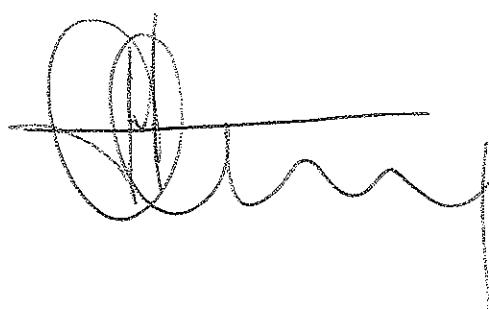
**RESUELVE**

**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 y 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, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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



ICP/RMGG/ADICT

