



Expediente: PAOT-2019-1326-SOT-537

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 SEP 2019

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2019-1326-SOT-537**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de abril de 2019, 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 conservación patrimonial), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y conservación patrimonial, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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 conservación patrimonial.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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.



Expediente: PAOT-2019-1326-SOT-537

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**.

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**.

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**.

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, 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**.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvivi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/20 (**Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre**), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, donde el uso de suelo para servicio de **Hostal se encuentra prohibido**.

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación, cualquier intervención requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-1326-SOT-537

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados levantando la respectiva acta circunstanciada, diligencia durante la cual se observó un inmueble de 2 niveles de construcción, con fachada blanca, con acceso peatonal y vehicular de color rojo; al exterior del inmueble no se constató denominación del establecimiento mercantil ni publicidad de hospedaje. En este sentido, 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 del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 28 de abril de 2019 se realizó la consulta al Sistema de Información Google, vía Internet <https://www.booking.com/hotel/mx/jojutla-59.es.html>, en la cual se advierte, que el predio investigado realiza actividades de Hostal, con denominación "Casa María Elena – Adultos Only", no se constataron intervenciones (obra) en el inmueble. 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, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría el día 24 del mismo mes y año, quien se ostentó como propietaria del predio, manifestó que alquila su vivienda y lo hace temporalmente, así mismo, manifestó haber acudido a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para que se le oriente y obtenga un permiso a fin de cumplir con la normatividad, no obstante, no aportó ninguna documental con la que se acredite el legal funcionamiento de dicho establecimiento ubicado en calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de Hostal en el predio de interés, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables a efecto de que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. Al respecto, dicho Instituto informo en fecha 12 de julio de 2019 se realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y las constancias de dicha visita se encuentran en sustanciación. -----

Las actividades de Hostal que se ofrecen en el predio denunciado se encuentran prohibidas conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, no cuenta con Certificado Único de Uso de Suelo, por lo que incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo iniciado para el predio ubicado en calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. ----

2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XV del artículo 2, establece que son considerados de Giro de Bajo Impacto, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal-----



Expediente: PAOT-2019-1326-SOT-537

Al respecto, en términos de lo establecido en los artículos 38 y 39 de la Ley en cita, los **establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto**, deben **contar con Aviso para su funcionamiento**, el cual **deberá de ser compatible con el uso de suelo permitido**. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado se observa un inmueble de 2 niveles de construcción, con fachada blanca, con acceso peatonal y vehicular de color rojo; al exterior del inmueble no se constató denominación del establecimiento mercantil ni publicidad de hospedaje. No obstante, personal adscrito a esta subprocuraduría realizó consulta en internet de la que se advierte, que en el predio funciona un establecimiento con giro de hotel. -----

Al respecto, quien se ostentó como propietaria del predio, no aportó documental con la que acreditara la legalidad del establecimiento. -----

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno en la Alcaldía Cuauhtémoc, informo que no se localizó permiso o aviso para el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

Por lo anterior, se solicitó la Dirección General de Gobierno en la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, por las actividades de Hotel en el predio objeto de investigación. Al respecto, dicha Alcaldía informo que realizó visita de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/OVE/365/2019, en materia de establecimiento mercantil, el día 16 de julio de 2019. -----

Cabe señalar que del 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. En conclusión, el establecimiento con giro de hotel no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, por lo que incumple en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
2. Al predio ubicado en Calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para servicio de Hotel se encuentra prohibido. -----
3. Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación, cualquier intervención requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; donde el uso de suelo para Hostales se encuentra prohibido. -----
4. Derivado de los reconocimientos de hechos y la consulta realizada a internet por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un hotel denominado "Casa María Elena". -----



Expediente: PAOT-2019-1326-SOT-537

5. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para Hostal, ni con Aviso ante el Sistema Electrónico de Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento de Verificación Administrativa iniciado para el predio ubicado en calle Jojutla, número 59, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa # AC/DGG/SVR/OVE/365/2019, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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 así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

JANC/WPB/NJL
X/28