



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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, 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-2022-2951-SOT-746, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de mayo 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 denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de un hotel en el inmueble ubicado en Calle Vázquez de Mella número 429, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de junio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y Ley de Establecimientos Mercantiles, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, se desprende que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00 m²),



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

zonificación en la cual de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa a dicho Programa, el uso de suelo para "Hotel", se encuentra prohibido.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 14 niveles, en cuya fachada no se observó letrero alguno que advirtiese el nombre de algún establecimiento o alusión a algún giro que opere en el inmueble, no obstante lo anterior, se observó el ingreso y salida de personas con maletas en el acceso peatonal del inmueble.

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del establecimiento mercantil que opera en el inmueble que nos ocupa, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y en su caso presente pruebas que acreditaran la legalidad de los trabajos constructivos ejecutados. Sin que hasta el momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa se haya proporcionado respuesta.

Por lo anterior, 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, 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 a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el servidor Google, de la cual se llevó el Acta Circunstanciada respectiva, donde se desprende que el inmueble de, se publicita como hotel, en diversas páginas electrónicas de alojamientos. Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis:

Registro No. 186243, Localización: Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002,
Página: 1306, **Tesis:** V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet.

Imagen 1 – Publicidad de Hotel predio investigado en la página “Hoteles en México DF”.

The screenshot shows a search interface for 'Hoteles en México DF'. At the top, there are fields for 'Entrada:' (March 28, 2024) and 'Salida:' (March 29, 2024), and a dropdown for 'Huéspedes:' (2 Adults). Below the search bar, the title 'Hoteles en México DF' is displayed, along with two large buttons: 'Ver todos los hoteles' and 'CATEGORÍAS'. The main area features a map of a residential or commercial area with several buildings highlighted. One building is prominently featured in the center, labeled 'Jm 429, In Polanco By blueground' with a rating of '4.2 Excelente (2 reseñas)' and a price range 'Desde 1553 MXN'. Other buildings on the map are labeled with prices such as 'MXN 650', 'MXN 2500', 'MXN 1134', and 'MXN 1233'. A legend at the bottom right of the map indicates symbols for 'Hoteles', 'Residencias', 'Centros Comerciales', 'Oficinas', 'Edificios', and 'Viviendas'.

Fuente: [https://www.hotels-mexico-city.com/map/#map-\[19.435251284654658,-99.20754075050354,18\]](https://www.hotels-mexico-city.com/map/#map-[19.435251284654658,-99.20754075050354,18])



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

Imagen 2 – Publicidad de como hotel en el inmueble investigado en la página “Booking.com”.

https://www.booking.com/searchresults.html?aid=356980&label=gog235jc-1DCAs0oAFCHWp2bS00MjktcG9sYW5jby1ieS1ibHVZ3JvdW5kSFJYA2igAYgBAZgBUpBF8gBDNgBA-gBAfgBAoqCAagCA7gCgsPUsgbAAgHSAiQ3Nml3YzJINi05OTFiLTQxOGUyjkwNy03N2FkZTQ1NGIzYWXYAgTgAgE&sid=032d8312bb8ec36e7c7200a39cf4b8cb&dest_id=-1658079&dest_type=city&highlighted_hotels=11075117&room1=A,A;homd=1;atlas_nodate=1;atlas_src=hp_iw_btn

Al respecto, derivado de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el inmueble de mérito no cuenta con publicación de algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique el uso de suelo para “Hotel”.

Por lo anterior, esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-5564-2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de un hotel en el predio de mérito. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se cuente con respuesta.

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente de mérito se da cuenta, que **el uso de suelo para “Hotel”, se encuentra prohibido en el inmueble**, de acuerdo con la tabla de uso de suelo anexa al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, **el cual suponiendo sin conceder**



Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

que cuente con Aviso y/o Permiso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, este contravendría el artículo 39 de la ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el cual establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar a esta Procuraduría la Resolución recaída al procedimiento de verificación solicitado a través del oficio PAOT-05-300/300-5564-2022, en su caso informar el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación; de ser necesario realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), toda vez que en el inmueble de mérito prevalecen las actividades de alojamiento, a través de medios electrónicos, así como remitir el resultado de su actuación a esta Procuraduría.

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 ubicado en Calle Vázquez de Mella número 429, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00 m²), **zonificación en la cual de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa a dicho Programa, el uso de suelo para "Hotel", se encuentra prohibido.**
2. De las constancias que obran en el expediente de mérito se da cuenta, que el uso de suelo para "Hotel", se encuentra prohibido en el inmueble, de acuerdo con la tabla de uso de suelo anexa al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el cual suponiendo sin conceder que cuente con Aviso y/o Permiso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, este contravendría el artículo 39 de la ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el cual establece que para el funcionamiento de los establecimientos, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al sistema para ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2951-SOT-746

establecido mediante el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar a esta Procuraduría la Resolución recaída al procedimiento de verificación solicitado a través del oficio PAOT-05-300/300-5564-2022, en su caso informar el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación; de ser necesario realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), toda vez que en el inmueble de mérito prevalecen las actividades de alojamiento, a través de medios electrónicos, así como remitir el resultado de su actuación a esta Procuraduría.

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, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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.

IGP/RAGT/JEGC