



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5145-SOT-1106

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2022

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-2021-5145-SOT-1106, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de octubre de 2021, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Tokio número 419, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de octubre 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, 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 90 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: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Código Civil para la Ciudad de México así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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

#### En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, 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/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Tokio número 419, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **H/3/20/A**



Expediente: PAOT-2021-5145-SOT-1106

(Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar) donde el uso de suelo para hostel y/o casa de huéspedes se encuentra señalado como prohibido.-----

Así mismo no se constató Certificado de Uso de Suelo expedido para dicho uso de suelo. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble de 3 niveles sin razón social ni información acerca de las actividades que se llevan en el inmueble.-----

No obstante lo anterior, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento denunciado, a efecto de que manifestara lo que a su derecho corresponda y presentara las documentales con las que acreditara la legalidad de su funcionamiento. Al respecto, una persona que atendió el requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, mediante escrito de fecha 19 de enero de 2022, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: "(...) el predio en su totalidad cuenta con 6 departamentos, cada uno con estancia de sala, comedor, cocina, baños y 3 recámaras (...) los departamentos están totalmente amueblados (...) para nosotros no existe un contrato forzoso de un año, ya que podemos otorgar el arrendamiento como plazo mínimo de 6 meses (...) consideramos que este predio no cae en la figura o rubro de Hotel y/o hostel, ya que dicho predio no trabaja abierto al público en general, no hay arrendamiento, por día o por mes, el tiempo mínimo de arrendamiento es por lo menos de 6 meses (...) no existe recepción a clientes (...)". -----

Y aportó como pruebas, los siguientes documentos en copia simple: -----

1. Certifica Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1273-151GRYE22D, con fecha de expedición 13 de enero de 2022. -----
2. Contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Tokio 419 interior 6, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, en el que se señala que el inmueble se deberá destinar para casa habitación, y el plazo pactado es de 6 meses. -----
3. Contrato de arrendamiento de fecha 01 de septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Tokio 419 interior 5, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, en el que se señala que el inmueble se deberá destinar para casa habitación, y el plazo pactado es de 6 meses. -----
4. Contrato de arrendamiento de fecha 01 de noviembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Tokio 419 interior 1, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, en el que se señala que el inmueble se deberá destinar para casa habitación, y el plazo pactado es de 6 meses; el cual carece de la firma del arrendador.-----
5. Contrato de arrendamiento de fecha 01 de diciembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en Tokio 419 interior 3, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, en el que se señala que el inmueble se deberá destinar para casa habitación, y el plazo pactado es de 6 meses; el cual carece de la firma del arrendador.-----



No obstante, de la información referida en cada uno de los contratos se desprende que, en la cláusula **DÉCIMO QUINTA.- PRIVACIDAD DEL CONTRATO**, en el párrafo segundo, se señala textualmente lo siguiente: "(...) Además de lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, EL HOSTELERO deberá dar a conocer a EL HUÉSPED, el aviso de privacidad así como el procedimiento para ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición al tratamiento de sus datos personales (derechos "ARCO") (...)" -----

En este sentido, el Código Civil para la Ciudad de México dentro del Título Sexto, Capítulo Primero en su artículo 2398 define el arrendamiento como un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. **El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.** El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.-----

Por su parte, el Capítulo IV denominado "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación", en su artículo 2448 del referido Código, establece que las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. -----

Adicionalmente, el artículo 2448 C del citado Código, establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario. -----

Aunado a lo anterior, dentro de las pruebas aportadas por la persona denunciante se advierte la página electrónica <http://www.eldepadejuana.com/>, en la que a decir del mismo, se promociona el funcionamiento del establecimiento. -----

En razón de lo anterior, 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 04 de noviembre de 2021, realizó la consulta vía internet a la página electrónica <https://www.eldepadejuana.com/>, de la cual se desprende que el predio denunciado se publicita ofreciendo servicios de hospedaje, con contratos desde 1 mes y se publicitan costos de dos tipos de habitaciones: Habitación Queen Size \$5,300.00 y habitación Individual \$4,800.00. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un posterior reconocimiento de hechos en el domicilio denunciado, diligencia en la que se permitió el acceso al inmueble y a uno de sus interiores, en el que se constató que cuenta con cocina, sala-comedor, 1 baño y 2 recámaras, quien atendió la diligencia informó que los departamentos son rentados por un periodo mínimo de 6 meses y que pueden ser renovados los contratos



las veces que se requiera, al salir del edificio existe un letrero que indica “no aceptamos efectivo” y “QUEJAS Y SUGERENCIAS: [sugerencias@eldepadejuana.com](mailto:sugerencias@eldepadejuana.com)” así como también se observan 6 medidores de luz. -----

De lo anterior, se desprende que para que se configure la figura del arrendamiento de casa habitación, el contrato de arrendamiento debe ser por lo menos de un año forzoso, no obstante, de los documentos aportados como medios probatorios, y de lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría vía internet se desprende que el inmueble puede ser rentado por habitaciones y con plazos desde 1 mes. -----

En conclusión, el uso de suelo para hostel y/o casa de huéspedes que se ejerce se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo por el funcionamiento de un hostel, así como imponer las sanciones correspondientes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 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 Tokio número 419, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (Habitacional unifamiliar) donde el uso de suelo para hostel y/o casa de huéspedes se encuentra señalado como prohibido. -----

Así mismo, no se constató Certificado de Uso de Suelo expedido para dicho uso de suelo. -----

2. Durante un primer reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un inmueble de 3 niveles sin razón social ni información acerca de las actividades que se llevan en el inmueble. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos en el domicilio denunciado, diligencia en la que se permitió el acceso al inmueble y a uno de sus interiores, en el que se constató que cuenta con cocina, sala-comedor, 1 baño y 2 recámaras, quien atendió la diligencia informó que los departamentos son rentados por un periodo mínimo de 6 meses y que pueden ser renovados los contratos las veces que se requiera, al salir del edificio existe un letrero que indica “no aceptamos efectivo” y “QUEJAS Y SUGERENCIAS: [sugerencias@eldepadejuana.com](mailto:sugerencias@eldepadejuana.com)” así como también se observan 6 medidores de luz. --





3. Para que se configure la figura del arrendamiento de casa habitación, el contrato de arrendamiento debe ser por lo menos de un año forzoso, no obstante, de los documentos aportados como medios probatorios, y de lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría vía internet se desprende que el inmueble puede ser rentado por habitaciones y con plazos desde 1 mes. -----
4. El uso de suelo para hostel y/o casa de huéspedes que se ejerce se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo por el funcionamiento de un hostel, así como imponer las sanciones correspondientes. -----

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

JANC/WPS/PRVE

