

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 OCT 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1081-SOT-477 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de abril de 2017, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de hotel que se realizan en el predio ubicado en Avenida Julio Verne número 30, Tercera Sección de la Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de mayo de 2017.-----

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 realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de 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, V 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía de Miguel Hidalgo y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

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).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre)**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo; donde el **uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentran prohibidos**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio objeto de denuncia, se desarrollan actividades propias de un establecimiento mercantil con giro de hotel; se observó un letrero que publicita el servicio de hotel con razón social "Obelisk Residencial". La persona que atendió la diligencia, refirió que cuentan con todos los permisos y autorizaciones para funcionar como hotel.-----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan; en respuesta, mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 21 de agosto de 2017, el representante legal de los propietarios del inmueble, anexó entre otras documentales, copia simple de escritura pública número 126307 de fecha 15 julio de 2004, con la que se acredita la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para el inmueble objeto de denuncia y Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso Suelo folio 02613 con fecha 01 de febrero de 1990, en la que se acredita que el **Uso de Suelo para Casa de Huéspedes, es anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" por lo que convalida Derechos Adquiridos para dicho uso**.-----



Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Registros Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, así como enviar copia certificada de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio 02613 de fecha 01 de febrero de 1990; al respecto, en fecha 20 de septiembre de 2018 se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio número SEDUVI/DGAU/DRPP/005932/2018, mediante el cual dicha Dirección informó que al predio ubicado en Calle Julio Verne Número 30, Colonia Polanco Tercera Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la Zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y vivienda mínima de 150 metros cuadrados) y le aplica la Normar de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial; así también, informa que respecto a la Constancia de Zonificación solicitada, después de realizar la búsqueda en sus archivos, no se localizó el expediente respectivo, que ***“(...) NO SE TIENE CONOCIMIENTO SI FUERON EMITIDAS O SI SE ENCUENTRAN EXTRAVIADAS, por lo que esta autoridad no valida la autenticidad ni legalidad de la documental de referencia, ni de su expedición. (...)”***-----

En este sentido, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es 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; por lo que la documental exhibida por el representante legal de los propietarios, no acreditan el uso de suelo para el establecimiento de referencia.-----

Por su parte, esta Subprocuraduría mediante oficios PAOT-05-300/300-5289-2018 y PAOT-05-300/300-8585-2018, solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble de referencia; sin respuesta.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales exhibidas por el representante legal de los propietarios del establecimiento, pretenden acreditar el uso de suelo para las actividades de hotel con la **Solicitud de Constancia de Zonificación y Uso de Suelo por Derechos adquiridos**, documento que de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, no es el documento idóneo que acredite el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de hotel, toda vez que de conformidad con la tabla de usos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, **el uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentran prohibidos**.-----



Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477

Derivado de lo anterior y de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de construcciones, establecimientos mercantiles, protección civil, **desarrollo urbano, uso de suelo y anuncios.**-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar el procedimiento de visita de verificación administrativa, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas cautelares y sanciones conforme a derecho corresponda, a efecto de que se cumpla con el uso del suelo de conformidad con las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano.-----

2. En materia de establecimiento mercantil.

Esta Subprocuraduría giró oficio a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, en el que se solicitó informar si para el establecimiento mercantil objeto de denuncia, cuenta con Declaración de Apertura, Licencia de Funcionamiento y/o Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles; en respuesta, dicha Dirección Ejecutiva, informo que ***“(...) No se localizó expediente conformado con el que se acredite el legal funcionamiento del establecimiento mercantil (...)”***.-----

Al respecto, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, prevé en su artículo 19 fracción III que los establecimientos con giro de hospedaje son considerados como de **impacto vecinal**, los cuales, de conformidad con la fracción XVIII del artículo 2 de la misma Ley, para su operación, requieren **Permiso ante el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM)**.-----

Sobre el particular, el representante legal de los propietarios del establecimiento mercantil mediante escrito de fecha 21 de agosto de 2017, presentó escrito mediante el cual ingreso, entre otras documentales, copia simple del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con número de folio MHAVAP2013-08-14-00088390 de fecha 14 de agosto de 2013, para el giro mercantil de casa de huéspedes, en el predio ubicado en Julio Verne número 30, Colonia Polanco Tercera Sección, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

En relación con lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, toda vez que el



Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477

establecimiento mercantil con giro de hotel, no cuenta con la autorización correspondiente para su legal funcionamiento; **sin respuesta**-----

A efecto de acreditar la legalidad de la operación del establecimiento mercantil con giro de hotel objeto de investigación, y toda vez **que el uso de suelo para dicha actividad se encuentra prohibido** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, esta Entidad realizó las siguientes gestiones. -----

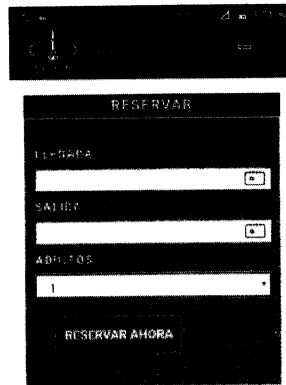
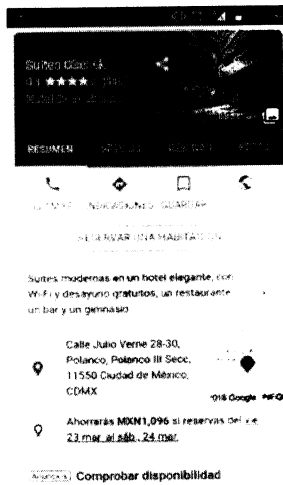
Mediante oficios PAOT-05-300/300-5290-2018 y PAOT-05-300/300-8581-2018, se solicitó a la Subdirección de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obran registros prediales para el inmueble objeto de denuncia, las modificaciones históricas que ha sufrido, superficie de terreno registrada y los usos que ha tenido; **sin respuesta**.-----

Así también, a la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficios PAOT-05-300/300-5291-2018 y PAOT-05-300/300-8584-2018 se le solicitó informar si el predio objeto de investigación, se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas, si dicho predio cuenta con tomas generales o derivadas y si recientemente se ha tramitado cambio de propietario y/o pago de derechos por servicio de hotel, **sin respuesta**.-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la búsqueda en internet respecto a los servicios que se ofrecen en el establecimiento objeto de denuncia, obteniendo como resultado que en el sitio <https://www.suitesobelisk.com>, se oferta el servicio de Hotel, se describen las características de las habitaciones, precios, servicios e imágenes del interior del lugar, como se muestra en las siguientes imágenes.-----

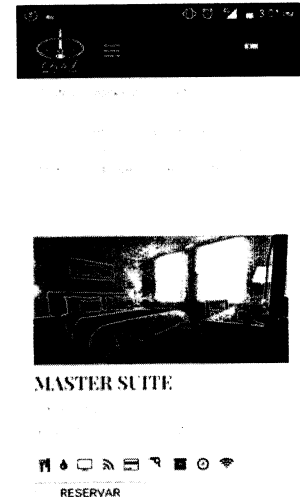


Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477



SUITES OBELISK

Polanco, CDMX



MASTER SUITE

RESERVAR

En conclusión, las actividades del establecimiento mercantil con giro de hotel que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, no cuentan con el permiso respectivo tramitado ante el SIAPEM; aunado a que como quedo referido en el párrafo que antecede el **uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentran prohibidos**; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación Administrativa en materia de establecimiento mercantil, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

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, 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 Avenida Julio Verne número 30, Colonia Polanco Tercera 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 HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y vivienda mínima de 150 metros cuadrados); le aplica



Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477

la Normar de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, **donde el uso de suelo para hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes se encuentra prohibido.**-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el inmueble objeto de denuncia, se constató la existencia y funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de hotel y denominación "Obelisk Residencial". -----
3. El representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, pretende acreditar el uso de suelo de hotel con copia simple de la Solicitud de Constancia de Uso de Suelo folio 02613 con fecha 01 de febrero de 1990; documental que no fue validada su emisión por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como.
4. El hotel de nominado "Obelisk Residencial", contraviene el uso de suelo habitacional que le asigna en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, toda vez la Solicitud de Constancia de Uso de Suelo no es el documento idóneo para acreditar el Uso de Suelo; por lo que el establecimiento no cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo que acredite el uso de suelo de hotel.-----
5. El establecimiento mercantil con giro de hotel, opera al amparo de un Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto con número de folio MHAVAP2013-08-14-00088390 de fecha 14 de agosto de 2013; el cual no es el documento idóneo para su legal funcionamiento toda vez que con conformidad con la fracción XVIII del artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el giro de hospedaje se considera de impacto vecinal y para su operación se requiere de **Permiso** ante el Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación en materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho correspondan.-----

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



Expediente: PAOT-2017-1081-SOT-477

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 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/IC/JAG

