RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 AGO 2013 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-2061-SOT-878, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de noviembre de 2012, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución *"(...) la contravención a uso de suelo por la operación de una casa de huéspedes y albergue para estudiantes, inmueble en el que se está llevando a cabo la ampliación en la azotea, sin contar con los permisos correspondientes (...) aunado a las emisiones de ruido generadas por la construcción (...)"*.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, ruido y construcción, en el predio ubicado en calle Venustiano Carranza 156, Colonia Progresistas Delegación Iztapalapa.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de enero de 2013, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en calle Venustiano Carranza 156, Colonia Progresistas Delegación Iztapalapa, con la finalidad de realizar la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la siguiente Acta Circunstanciada: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de enero de 2013: Se observa un predio de dos niveles marcado con el número 156 de la calle Venustiano Carranza, Colonia Progresista Delegación Iztapalapa; durante dicha actuación se notificó el oficio PAOT-05-300/310-48-2013, a quien dijo ser el propietario quien nos permitió la entrada al inmueble. En el interior se observan diez habitaciones que son utilizadas para dar pensión a los estudiantes de la zona; se observó en el tercer nivel a personal de la construcción en trabajos de obra para ampliación, a decir del visitado están construyendo cuartos y un baño; no se observó anuncio en el inmueble que refiera los datos de registro de manifestación de construcción y el tipo de obra que se realiza.----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario y/o Representante Legal del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. En fecha 28 de enero de 2013 compareció ante esta Subprocuraduría el representante del propietario, quien manifestó:

> *"(...) Desde el mes de agosto de dos mil doce, el tercer nivel del inmueble se encuentra funcionando con giro de hospedaje para estudiantes, no cuento con documentación que acredite su legal funcionamiento; respecto a los trabajos de construcción, efectivamente realicé ampliación mediante la construcción de recámaras, sin contar con los permisos correspondientes por parte de la Delegación (...)".* El propietario del predio se comprometió a suspender los servicios de hospedaje e iniciar los trámites ante las autoridades competentes para la regularización de los trabajos de construcción.----------

Requerimientos a las Autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que al predio le corresponde la zonificación HC 3/40 B (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 40% de área libre, densidad baja, donde el uso de suelo para hospedaje se encuentra PROHIBIDO, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.-------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa*.- (of. PAOT-05-300/300-1036-2013 de fecha 22 de marzo de 2013 y PAOT05-300/300-3930-2013 de fecha 30 de julio de 2013). Visita de verificación en materia de construcción, sin respuesta.----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-3929-2013 de fecha 30 de julio de 2013). Visita de verificación en materia de uso de suelo.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante correo electrónico el día 17 de enero de 2013, se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; en su acuse de recibo, la persona denunciante refiere que en el predio objeto de la investigación se continua prestando el servicio de hospedaje. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Desarrollo Urbano (zonificación y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**----------

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de 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 en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -------

Adicionalmente, el artículo 343 bis del Código Penal del Distrito Federal establece, respecto al cambio de uso de suelo, lo siguiente:

> "(...) *Artículo 343 bis. Se le impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de éstas conductas (...)*". ----------

Al respecto y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 2 de octubre de 2008, al predio ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 156, Colonia Progresistas, Delegación Iztapalapa le aplica la zonificación HC 3/40 B (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 40% de área libre, densidad baja) donde el uso de suelo para hospedaje se encuentra **PROHIBIDO**.----------

En este sentido y derivado de los reconocimientos de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constató un establecimiento mercantil con giro de hospedaje** uso de suelo **prohibido** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa; sin que el propietario cuente con los certificados que acrediten su legal funcionamiento. ----------

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentara visita de verificación en materia de uso de suelo; por lo que corresponde a dicho Instituto, informar del resultado de dicho procedimiento; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando copia a esta Entidad de la Resolución Administrativa que recayó al mismo.----------

Establecimiento mercantil

La Ley de Establecimiento Mercantiles vigente para el Distrito Federal de referencia en su artículo 2 fracción XI define al **establecimiento mercantil** como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, **compraventa, arrendamiento, distribución de bienes** o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.----------

La fracción XV del artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establece la definición de **Giro Mercantil** como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral.----------

Se entiende por **Giro de Impacto Vecinal**, de conformidad con el artículo 2 fracción XII de la Ley enunciada, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, que por sus características provocan transformaciones, alteraciones o modificaciones en la armonía de la comunidad. ----------

Los establecimientos de hospedaje son considerados de Impacto Vecinal en términos del articulo 19 fracción III de la Ley en cita.----------

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley de referencia, disponen que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, proporcionando entre otra información la siguiente:

"(...)----------

I. Nombre o razón social del solicitante, así como domicilio para oír y recibir notificaciones y dirección de correo electrónico para los efectos de esta Ley. En caso de que el solicitante sea persona física expresará los datos de la credencial para votar con fotografía; ----------

II. Denominación o nombre comercial del establecimiento mercantil y ubicación del mismo; ----------

III. Monto del pago de derechos efectuado y datos de la oficina receptora de dicho pago; ----------

(...)

V. Ubicación y superficie total del local donde pretende establecerse el giro mercantil; ----------

VI. Giro mercantil que se pretende operar; ----------

VII. Datos de la constancia o certificado en el que se señale que el uso de suelo es permitido para el giro que se pretende operar; ----------

VIII. Que cuenta con los cajones de estacionamiento de conformidad con lo establecido en la fracción XVIII del artículo 10 de la presente Ley; ----------

(...)

X. Dar cuenta del Programa Interno de Protección Civil, según corresponda, de conformidad con la Ley de Protección Civil del Distrito Federal; (...)" ----------

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos la persona denunciada, quien permitió el acceso al inmueble, informó que una parte era rentada para servicio de hospedaje a estudiantes de la zona, lo cual fue observado por el personal actuante, al constatar que el inmueble se encuentra conformado por varios cuartos. En acto de comparecencia en las instalaciones de esta Subprocuraduría, el representante del propietario del inmueble, corroboró lo dicho por el propietario, respecto a la prestación de dicho servició desde el mes de agosto de 2012; así como, no contar con los permisos y autorizaciones por parte de la Delegación Iztapalapa para su funcionamiento.----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables al inmueble de referencia; considerando los argumentos vertidos y lo referido en apartado que antecede, respecto a que el uso del suelo para hospedaje en el inmueble se encuentra PROHIBIDO; enviando copia a esta Entidad de la Resolución Administrativa que recaiga a dicho procedimiento.----------

En materia de construcción

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación,** el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

El artículo 51 del Reglamento en cita establece las modalidades de manifestación de construcción: ----

"(...)----------

I. *Manifestación de construcción tipo A:*----------

(...)

b) *Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m;*----------

c) *Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes;* ----------

(...)

En este sentido, el artículo 52 del Reglamento en comento establece que la manifestación de construcción tipo A se presentará en la Delegación donde se ubique la obra y debe contar con lo siguiente: ----------

"(...)----------

I. *Nombre y domicilio del propietario o poseedor, así como la ubicación del predio donde se pretenda construir;*----------

II. *Constancia de alineamiento y número oficial vigente, con excepción de los incisos e) y f) de la fracción I del artículo 51 del presente Reglamento;* ----------

III. *Comprobantes de pago de los derechos respectivos;* ----------

IV. *Plano o croquis que contenga la ubicación, superficie del predio, metros cuadrados por construir, distribución y dimensiones de los espacios, área libre, y en su caso, número de cajones de estacionamiento;* ----------

V. *Aviso de intervención registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuando el inmueble se encuentre en área de conservación patrimonial del Distrito Federal, y* --------

VI. *Autorización emitida por autoridad competente, cuando la obra se ubique en zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, y*----------

VII. *Para el caso de construcciones que requieran la instalación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento (...)"*----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones vigente en el Distrito Federal, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

"(...) IV. *Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (...) ----------

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) ----------

XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: ----------

"(...) *III.* ***Velar por el cumplimiento de*** *las leyes,* ***reglamentos****, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;* ----------

IV. ***Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa****, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;* ----------

V. ***Emitir las órdenes de verificación*** *que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal* (...)". ----------

En fecha 16 de enero de 2013, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados al predio objeto de investigación; se constaron trabajos de construcción para ampliación del tercer nivel, se observaron trabajadores quienes a decir del visitado construirían cuartos y un baño. El representante del propietario del inmueble manifestó en acto de comparecencia ante esta Subprocuraduría, **no contar con los permisos correspondientes por parte de la Delegación Iztapalapa** para realizar la construcción en comento, comprometiéndose a iniciaría los trámites correspondientes para regularización de la obra.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio de referencia. Corresponde a dicha Dirección General, informar el resultado de la visita de verificación, enviando copia a esta Entidad de la Resolución Administrativa que recayó a dicho procedimiento; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; toda vez que los trabajos de construcción para la ampliación del tercer nivel con contaron con el registro de manifestación correspondiente, incumpliendo los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.--------

Emisiones a la atmósfera (ruido)

El artículo 151 de esta Ley refiere que quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.----------

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras al ambiente provenientes del inmueble; toda vez que a decir del representante del propietario de predio, las labores de construcción se suspenderían; por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en esta materia.----------

Resultado de la Investigación

1. **Uso de suelo**: al predio ubicado en calle Venustiano Carranza, número 156, Colonia Progresistas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa Delegación Iztapalapa, le aplica la zonificación HC 3/40 B (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 40% de área libre, densidad baja), donde el **uso de suelo para hospedaje se encuentra PROHIBIDO**.----------

2. Se constató la ocupación y prestación del servicio de hospedaje en el inmueble de referencia, incumpliéndose con el uso de suelo permitido por el Programa de referencia; por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley Orgánica y 25 fracción II de su Estatuto, informar a esta entidad el resultado de la visita de verificación solicitada y se concluya dicho procedimiento mediante la emisión de la Resolución Administrativa; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia a esta Entidad de dicho instrumento.----

3. **Establecimiento mercantil:** el inmueble objeto de denuncia se encuentra funcionando como establecimiento mercantil con giro de hospedaje sin denominación ni razón social; no cuenta con "Aviso de ingreso al Sistema de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles" correspondiente; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta entidad el resultado de su actuación. ----------

4. **Construcción:** Los trabajos de construcción de ampliación del tercer nivel en el interior del inmueble denunciado, no cuentan con la manifestación de construcción registrada ante la Delegación Iztapalapa, incumpliendo con el artículo 51 y 52 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informar el resultado de la visita verificación en materia de construcción al establecimiento denunciado, imponiendo las medidas de seguridad y las sanciones que conforme a derecho procedan, entre las que se encuentran las dispuestas en el artículo 250 del citado ordenamiento.----------

6. **Emisiones de ruido:** Derivado del reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble, por lo que no se cuenta con elemento para determinar incumplimientos en esta materia.----------

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 en 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 en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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

QUINTO.- Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

JLGM/ICP/CAUB