



Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 JUL 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-339-SOT-142, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de febrero 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y vibraciones) en el predio ubicado en Calle Presa Sanalona número 8, Colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de febrero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 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 ambiental (ruido y vibraciones) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

Desarrollo Urbano (uso de suelo)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 30 de septiembre de 2008, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para consultorios dentales y odontológicos no se encuentran permitidos.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura, destinado al funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de clínica dental denominado "SAKAR DENTAL".-----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento investigado, con la finalidad de aportar elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento, el cual se notificó en fecha 17 de febrero de 2017. Al respecto, en fecha 27 de febrero de 2017, una persona que se ostentó como apoderado legal de "SAKAR DENTAL", remitió copia simple de la Declaración de Apertura con número de folio 310 de fecha 19 de mayo de 1994, para el funcionamiento del establecimiento con denominación International Dental center, S.A de C.V., con giro de consultorio dental, expedido por la Delegación Miguel Hidalgo y Constancia de Uso de Suelo folio 2282, expedida en fecha 23 de noviembre de 1990, emitida por el entonces Departamento del Distrito Federal, en la que se describe el cambio de uso de suelo total de taller de encuadernación a consultorio dental.-----

Por su parte, la Subdirectora de Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos adscrita a la Dirección General Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que existe una Declaración de Apertura con folio 510 de fecha 19 de mayo de 1994, con razón social International Dental Center, S.A de C.V., denominado "Consultorio Dental", en una superficie de 212 m², otorgado bajo la Constancia de Uso de suelo folio 2282, con fecha 23 de noviembre de 1990.-----

No obstante lo anterior, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, establece que se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, 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.-----

Ahora bien, respecto a la vigencia de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio 2287, expedido en fecha 23 de noviembre de 1990, se describe que esta deberá sujetarse a las disposiciones





Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

expedido en fecha 23 de noviembre de 1990, se describe que esta deberá sujetarse a las disposiciones previstas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Zonificación del entonces Distrito Federal.-----

En ese sentido, el artículo 41 del Reglamento en mención establece que la constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentra asignado o permitido y tendrá **vigencia de un año**; por lo que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo con folio 2287, era vigente hasta el **23 de noviembre de 1991**.-----

En virtud de lo anterior, dicha Constancia no es el documento idóneo que certifique el uso de suelo para consultorio dental al momento del trámite de la Declaración de Apertura con folio 510 de fecha 19 de mayo de 1994, toda vez que este no era un documento vigente, ni el idóneo para acreditar derechos adquiridos.-----

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el predio referido, se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señalando la antigüedad en el mismo y el uso del inmueble registrado. Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-1021029/2017, de fecha 6 de abril de 2017, informó que el predio investigado, se encuentra registrado en el padrón de usuarios y tributa como uso doméstico.-----

En el mismo sentido, el Director de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/1254/2017, de fecha 25 de abril de 2017, informó que de acuerdo a los registros del Padrón Fiscal de Impuesto Predial, los datos que corresponden actualmente al inmueble son superficie de terreno de 180 m², superficie de construcción 234 m² y uso habitacional, a partir del 1° de enero de 2001.-----

Así las cosas, no se desprende la existencia de alguna documental que demuestre el aprovechamiento legítimo y continuo de las actividades mercantiles que se realizan en el inmueble investigado.-----

En razón de lo anterior, que esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble investigado, toda vez que el uso de suelo para consultorio dental no se encuentra permitido en la zonificación permitida. Al respecto mediante oficio INVEADF/DVMAC/1960/2017, de fecha 7 de febrero de 2017, ejecutó verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0317/2017, por lo que le corresponde concluir conforme a derecho dicho procedimiento e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el establecimiento investigado, a efecto





Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

de corroborar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 10 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y en su caso imponer las sanciones procedentes.-----

Lo anterior, toda vez que el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que el Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, permite al Titular a **ejercer exclusivamente el giro** que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**-----

Ambiental (ruido y vibraciones)

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. Así mismo, dispone que los propietarios de fuentes que generen contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación.-----

Adicionalmente, en relación con los hechos que se investigan en materia de ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).-----

En ese sentido, personal adscrito a la Dirección de Estudios Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, acudió en el horario y día señalado por la persona denunciante, a fin de realizar el estudio de emisiones sonoras, sin que este pudiera realizarse, toda vez que no se encontraba en funcionamiento el compresor que se ubica en la azotea del inmueble objeto de denuncia.-----

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 inmueble ubicado en Calle Presa Sanalona número 8, Colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación Territorial, le asigna la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de





Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para clínicas dentales, consultorios dentales y odontológicos se encuentra prohibido.-----

Cuenta con **Constancia de Zonificación de uso de suelo folio 2282**, de fecha 23 de noviembre de 1990, y **vigente al 23 de noviembre de 1991** por el entonces Departamento del Distrito Federal, no obstante no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura destinado a un establecimiento mercantil con giro de clínica dental denominado "SAKAR DENTAL".-----
3. El inmueble investigado se encuentra registrado ante la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, como uso **habitacional** y ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, tributa como **uso doméstico**, por lo que no podría acreditar el uso de suelo de clínica dental desde el año 1990.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0317/2017, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, ya que las actividades de clínica dental, no se encuentra permitida en la zonificación aplicable y no cuentan con el documento idóneo para su realización, en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 125 de su Reglamento, e informar el resultado de su actuación.-----
5. El establecimiento objeto de denuncia cuenta con Declaración de Apertura con folio 510 de fecha 19 de mayo de 1994, con razón social International Dental Center, S.A de C.V., denominado "Consultorio Dental", en una superficie de 212 m², en el que se aportó para dicho trámite la **Constancia de Zonificación de uso de suelo folio 2282**, de fecha 23 de noviembre de 1990, documento que no era vigente al momento de su presentación no obstante, el artículo 39 de la Ley de establecimientos mercantiles de la Ciudad de México, prevé que el giro que se manifieste en el Aviso deberá ser compatible con el uso de suelo, siendo que el uso de suelo para clínica dental no se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano antes referido.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el establecimiento investigado, a efecto de corroborar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 10 y 39 de la Ley de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-339-SOT-142

Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y en su caso imponer las sanciones procedentes.-----

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido y vibraciones generadas por el establecimiento investigado.---

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo.-----

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.-----

REMG/IGP/GBM

