



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2443-SOT-538

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2023**

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, 23 BIS, 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2443-SOT-538, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de mayo de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que, 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 (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación) establecimiento mercantil y ambiental (impacto ambiental, ruido y emisiones a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle 3ra Cerrada Chimalpa número 5, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán; las cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021.-----

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X 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



Expediente: PAOT-2021-2443-SOT-538

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación) establecimiento mercantil y ambiental (impacto ambiental, ruido y emisiones a la atmósfera), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México.-----

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

1. 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 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 uso de suelo.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Calle 3ra Cerrada Chimalpa número 5, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para taller o fabricación de artículos funerarios no aparece señalado como permitido.-----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un predio en el que se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique los primeros 4 niveles y el 5to nivel con un murete de tabique y el resto con paneles de durock, no se observa razón social, denominación o algún señalamiento que indique las actividades que se realizan en el predio.-----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran el uso de suelo que se ejerce.-----

Al respecto, una persona que atendió el requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, quien se ostentó como propietario y responsable de las actividades que se denuncian, mediante correo electrónico de fecha 22 de enero de 2022, no aportó documento alguno que acredite el uso de suelo que se ejerce.-----



Así mismo, de las documentales que obran en el expediente se desprende que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...) IV. Conclusiones

Para el predio localizado en Calle Cerrada Santo Domingo número 5, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 159_162_12, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010.

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de febrero de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó un inmueble de 5 niveles de altura, preexistente y habitado.

(...)

4. Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes de vista de calle más antiguas obtenidas de la plataforma Google Maps correspondientes a julio de 2009, la imagen satelital de google earth de fecha 28 de diciembre de 2009 y las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 07 de febrero de 2023, se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de estudio ha conservado la altura de 5 niveles a partir del nivel de banqueta, no obstante, se identificaron modificaciones consistentes en incremento de la superficie de construcción del nivel 5. (...)"

En conclusión, el inmueble es preexistente y no se ejecutaron actividades de construcción (ampliación) recientes. -----

3. En materia ambiental (impacto ambiental, ruido y emisiones a la atmósfera).

En ese sentido, de acuerdo al artículo 6, inciso D), fracción II del Reglamento de Impacto Ambiental, y los artículos 5, 19 fracción VI, 61 Bis, 61 Bis 1, 61 Bis 2, 61 Bis 3, 61 Bis 3, 61 Bis 4, 61 Bis 5, 123, 126, 131, 132 fracción IV, 133, 134, 135 y 138 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México el establecimiento con giro de taller o fabricación de armado de artículos funerarios, al ser de giro industrial, requiere de Licencia Ambiental Única. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de ruido ni de partículas a la atmósfera. -----

No obstante lo anterior, como ya quedo referido en párrafos anteriores, el responsable manifestó que en el predio se fabrican artículos funerarios (urnas, pedestales, candelabros, etc) así como algunos productos



Expediente: PAOT-2021-2443-SOT-538

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo para el domicilio investigado, en el que certifique como permitido el uso de suelo para taller o fabricación de artículos funerarios. Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que el uso de suelo para "Taller de Armado de Artículos Funerarios" está prohibido en cualquier superficie del predio a ocupar y que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Uso del Suelo que amparen dicho uso. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Es importante señalar que el responsable manifestó que las actividades denunciadas iniciaron el 25 de octubre de 1994, sin que aportara documento alguno que acreditara su dicho. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que de una búsqueda en sus archivos cuenta con la siguiente información: el predio se encuentra registrado con uso habitacional. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con la siguiente información: el predio se encuentra registrado desde 1994, con uso mixto ya que cuenta con dos tomas derivadas, una con uso doméstico y otra con uso no doméstico. -----

Es decir, los presuntos derechos adquiridos que pretende acreditar son inexistentes. -----

En conclusión, el uso de suelo ejercido de "Taller o fabricación de Artículos Funerarios" se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido dicho uso. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación)

El artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio en el que se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique los primeros 4 niveles y el 5to nivel con un murete de tabique y el resto con paneles de durock, sin constatar actividades de construcción de ningún tipo. -----



utilizados en los procesos de embalsamado de las agencias funerarias y que las actividades denunciadas iniciaron el 25 de octubre de 1994, sin que aportara documento alguno que acreditara su dicho. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión de Licencia Ambiental Única para el predio denunciado. -----

En conclusión, las actividades con giro de taller o fabricación de armado de artículos funerarios que se ejecutan en el predio no cuentan con Licencia Ambiental Única emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, por lo que se contraviene lo dispuesto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar visita de inspección por cuanto hace a que el establecimiento referido cuente con la Licencia Ambiental Única, e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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. El predio ubicado en Calle 3ra Cerrada Chimalpa número 5, colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno), donde el uso de suelo para taller o fabricación de artículos funerarios no aparece señalado como permitido. -----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados se constató un predio en el que se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique los primeros 4 niveles y el 5to nivel con un murete de tabique y el resto con paneles de durock, no se observa razón social, denominación o algún señalamiento que indique las actividades que se realizan en el predio ni se constaron emisiones de ruido o partículas a la atmósfera. -----
3. El uso de suelo ejercido de "Taller o fabricación de Artículos Funerarios" se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que certifique como permitido dicho uso. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. El inmueble es preexistente y no se ejecutaron actividades de construcción (ampliación) recientes. -----



6. Las actividades con giro de taller o fabricación de armado de artículos funerarios que se ejecutan en el predio no cuentan con Licencia Ambiental Única emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, por lo que se contraviene lo dispuesto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad. -----
7. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar visita de inspección por cuanto hace a que el establecimiento referido cuente con la Licencia Ambiental Única, e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, a la Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, 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. -----