



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-861-SOT-179

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 OCT 2022

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 XII, 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-2022-861-SOT-179, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de febrero de 2022, una persona que en augeo 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) y ambiental (ruido) en el predio ubicado en Calle Gabriel Mancera número 1536, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes 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, IV, V, VII, 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.

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron 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.

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), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos



Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas 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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre), y por norma de ordenación sobre vialidad del tramo de Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de Obrero Mundial a: Av. Universidad le aplica la zonificación HO 6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre) **en donde los usos de suelo para lavado manual y mecánico de vehículos y estacionamiento público se encuentran permitidos.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento y auto lavado. Dicho establecimiento exhibe una lona en la que se lee la leyenda “Estacionamiento Hormiga” y denominación social “Cool Car” y en uno de los muros perimetrales del predio se lee la leyenda “Estacionamiento público pensión”. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia; en atención al requerimiento una persona que se ostentó como arrendador mostró la siguiente documentación relacionada con el inmueble de mérito: Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo folios 57097-181ARYA11 y 57099-181ARYA11, expedidos en fecha 6 de diciembre de 2011 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, mediante acta circunstanciada de fecha 24 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría corroboró la existencia de los Certificados en comentó en la página <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, de la Secretaría de Desarrollo



Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales certifican el uso de suelo para estacionamiento público y pensión en una superficie a ocupar de 299 m² y pensión en una superficie a ocupar de 367 m², respectivamente, como permitidos. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-1325-2022 de fecha 3 de marzo de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para auto lavado y estacionamiento público se encuentran permitidos de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez en el predio de mérito y si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite el uso de suelo para auto lavado y estacionamiento público en el predio de mérito, de ser el caso remitir copia certificada del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión, sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez los usos de suelo para lavado manual y mecánico de vehículos y estacionamiento público se encuentran permitidos en el predio objeto de investigación. -----

2. Establecimiento mercantil.

De conformidad con los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XIII y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. --

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, el Aviso 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento y auto lavado. Dicho establecimiento exhibe una lona en la que se lee la leyenda “Estacionamiento Hormiga” y denominación social “Cool Car” y en uno de los muros perimetrales del predio se lee la leyenda “Estacionamiento público pensión”. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-861-SOT-179

Sobre el particular, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento objeto de denuncia; en atención al requerimiento una persona que se ostentó como arrendador mostró Aviso de Funcionamiento BJAVAP2021-2700333770 de fecha 26 de octubre de 2021.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-001595-2022 de fecha 9 de marzo de 2022 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con con Aviso y/o permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el establecimiento ubicado en el predio de mérito, en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles; en respuesta, mediante oficio DGJG/DGEMEP/SEMEVP/JUDLEMEVP/2087/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, informó que se localizó Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con Folio único de Trámite BJAVAP2021-10-2700333770, para el giro de estacionamiento público, pensión y autolavado.-----

En conclusión, el establecimiento objeto de investigación cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con Folio único de Trámite BJAVAP2021-10-2700333770, para el giro de estacionamiento público, pensión y autolavado para su legal funcionamiento conforme al artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el establecimiento objeto de investigación, a efecto de corroborar que el establecimiento denunciado ocupe la superficie manifestada en el trámite de Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con Folio único de Trámite BJAVAP2021-10-2700333770, para el giro de estacionamiento público, pensión y autolavado, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----

3. En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Así también, la Ley en comento prevé en sus artículos 61 BIS y 61 BIS 1, que la Licencia Ambiental Única para el Distrito Federal es el instrumento de política ambiental por el que se concentran diversas obligaciones



ambientales de los responsables de fuentes fijas que están sujetos a las disposiciones de esta Ley, mediante la tramitación de un solo procedimiento que ampare los permisos y autorizaciones referidos en la normatividad ambiental. Aunado a que los responsables de las fuentes fijas deberán presentar a la Secretaría, en un plazo no mayor a 60 días hábiles a partir del inicio de operaciones del establecimiento, la solicitud correspondiente.

Lo anterior, en relación con el artículo 151 del citado Ordenamiento, que prevé que se encuentren prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. -----

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 62 dB (A) para el horario de las 20:00 a 06:00 horas. --

Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento y auto lavado. Dicho establecimiento exhibe una lona en la que se lee la leyenda "Estacionamiento Hormiga" y denominación social "Cool Car" y en uno de los muros perimetrales del predio se lee la leyenda "Estacionamiento público pensión". Al momento de las diligencias se encuentra en operación y se perciben emisiones sonoras provenientes de la aspiradora y la pulidora para automóviles. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del establecimiento objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el programa calendarizado para calendarizado de las acciones implementadas a fin de dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; en atención una persona que se ostentó como arrendador mostró diversa documentación relacionada con el establecimiento de mérito, sin que de ellos se desprenda documentales relacionadas en materia de ruido. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen folio PAOT-2022-181-DEDPOT-181 de fecha 13 de junio de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente: -----

"(...) Primera. Las actividades del establecimiento con giro de autolavado ubicado en Avenida Gabriel Mancera número 1536, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicó la medición acústica, generaban un nivel de fuente emisora corregido de 63.27 dB(A).



Expediente: PAOT-2022-861-SOT-179

Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, **no excede** el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el Punto de Referencia de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México (...)".

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-08038-2022 dirigido al propietario, encargado, apoderado y/o representante legal del establecimiento objeto de investigación, de fecha 05 de septiembre de 2022, notificado en fecha 21 del mismo mes y año, cual a través del cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas se exhorte a cumplir la Norma ya referida con anterioridad, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento. Lo anterior, toda vez que se notó que las emisiones sonoras que genera el establecimiento y que se percibieron al exterior del mismo, molestan considerablemente a sus vecinos.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1479-2022 de fecha 7 de marzo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el establecimiento objeto de investigación cuenta con Licencia Ambiental Única que ampare su funcionamiento; en respuesta mediante oficio DGEIRA/SAJAOCSUB/00075/2022 de fecha 12 de julio de 2022, informó que al efectuar una búsqueda dentro de los archivos que obran en esa Dirección se localizó la Licencia Ambiental para el Distrito Federal (LAUDF) con número SEDEMA/DGRA/DRA/006314/2007, la cual debido a la antigüedad ya no obra físicamente dentro de los archivos de esa Dirección.

En conclusión si bien las emisiones generadas por el establecimiento objeto de investigación no exceden el límite máximo permisible establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, dicho establecimiento, no cuenta con Licencia Ambiental Única vigente a la fecha.

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a efecto de que se cumpla con la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, respecto a contar con la Licencia Ambiental Única que ampare su funcionamiento y cumpla con los límites máximos permitidos de ruido producido por sus actividades, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.



Cabe señalar que del 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 Gabriel Mancera número 1536, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre), y por Norma Ordenación sobre Vialidad del tramo de Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de Obrero Mundial a: Av. Universidad le aplica la zonificación HO 6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre) **en donde los usos de suelo para lavado manual y mecánico de vehículos y estacionamiento público se encuentran permitidos.** -----

Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo folios 57097-181ARYA11 y 57099-181ARYA11, expedidos en fecha 6 de diciembre de 2011 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales certifican el uso de suelo para estacionamiento público y pensión en una superficie a ocupar de 299 m² y pensión en una superficie a ocupar de 367 m², respectivamente, como permitidos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia en la que se constató un establecimiento mercantil con giro de estacionamiento y auto lavado. Dicho establecimiento exhibe una lona en la que se lee la leyenda "Estacionamiento Hormiga" y denominación social "Cool Car" y en uno de los muros perimetrales del predio se lee la leyenda "Estacionamiento público pensión". Al momento de las diligencias se encuentra en operación y se perciben emisiones sonoras provenientes de la aspiradora y la pulidora para automóviles. -----
3. El establecimiento objeto de denuncia cuenta con Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con Folio único de Trámite BJAVAP2021-10-270033770, para el giro de estacionamiento público, pensión y autolavado. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil en el establecimiento objeto de investigación, a efecto de corroborar que el establecimiento denunciado ocupe la superficie manifestada en el trámite de Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto con Folio único de



Expediente: PAOT-2022-861-SOT-179

Trámite BJA VAP2021-2700333770, para el giro de estacionamiento público, pensión y autolavado, e informar a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----

5. Las emisiones generadas por el establecimiento objeto de investigación no exceden el límite máximo permisible establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, sin embargo se exhorte al representante y/o propietario del establecimiento a adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el establecimiento en comento.-----
6. El establecimiento denunciado no cuenta con Licencia Ambiental Única, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a efecto de que se cumpla con la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, respecto a contar con la Licencia Ambiental Única que ampare su funcionamiento y cumpla con los límites máximos permitidos de ruido producido por sus actividades, y en su caso imponer las 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; así como, a la General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-861-SOT-179

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/EBP/GBM