

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2033-SOT-865

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2020

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, 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2033-SOT-865, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo de 2019, 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 (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de junio de 2019. -----

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 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 del suelo), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa 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: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil.

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde el uso de suelo para **salón de fiestas y gimnasio no se encuentran permitidos**, de conformidad a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2033-SOT-865

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con doble altura observándose una lona con la siguiente leyenda "kick boxing y Salón Diamante Azul". -----

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o representante legal, del establecimiento mercantil ubicado en el predio denunciado. -----

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como propietario del establecimiento mercantil en comento, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y ofreció como medios de prueba copia de lo siguiente: -----

- Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos con número de folio Ingreso 25355, con fecha de ingreso 21 de mayo de 2001. -----
- Resolución al Recurso de Apelación número RAJ.135101/2018. -----

Sin que presentará documento alguno con el cual acreditar la legalidad del funcionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

De lo anterior se desprende que los hechos denunciados en el expediente al rubro citado al menos respecto del funcionamiento del salón de fiestas, fueron objeto de análisis en el expediente PAOT-2015-125-SOT-25, en el cual se emitió Resolución Administrativa de fecha 15 de marzo de 2016, en la que se determinó lo siguiente: -----

(...)

1. Al predio ubicado en Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, en donde el uso de suelo para salón de fiestas **NO APARECE COMO PERMITIDO**. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio existe un salón de fiestas, el cual opera **los días sábados, después de las 18:00 horas**. -----
3. La encargada del inmueble objeto de investigación, presentó el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos folio 25355, de fecha 21 de mayo de 2001, con vigencia de 2 años; no presentó documental alguno que acredite el legal funcionamiento del establecimiento mercantil. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación administrativa, en un horario posterior a las 18:00 horas los días sábados, imponer las medidas cautelares correspondientes, y enviar a esta Entidad, el resultado de su actuación. -----
5. El salón de fiestas no cuenta con los documentales para su funcionamiento, por lo que corresponde a dicha Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar nueva visita de verificación administrativa, en un horario posterior a las 18:00 horas los días sábados, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

(...)



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2033-SOT-865

La Resolución Administrativa, es considerada información pública y puede ser consultada en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría. -----

Es importante señalar que durante la substanciación del presente expediente, se constató el funcionamiento de un gimnasio, uso de suelo que se encuentra prohibido por la zonificación aplicable al predio denunciado.-

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para dicho uso, quien informó que únicamente cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 25355 el cual fue expedido en fecha 21 de mayo de 2001, bajo la vigencia del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa publicado en el Diario Oficial el 7 y 10 de abril de 1997, cuya vigencia era de 2 años. Es decir, actualmente dicho Certificado se encuentra sin vigencia.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que el 29 de noviembre de 2019, realizó la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada al establecimiento mercantil objeto de investigación. -----

Así mismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Aviso y Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de dichos establecimientos, así como ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha se cuente con respuesta.-----

No obstante, de contar con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles para el gimnasio y con Permiso para el funcionamiento del salón de fiestas, el mismo estaría incumpliendo lo dispuesto en los artículos 2 fracción XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, ya que los giros ejercidos son incompatibles con los usos de suelo permitidos.-----

En conclusión, los usos de suelo de salón de fiestas y gimnasio que se ejercen en el predio denunciado se encuentran prohibidos en la zonificación aplicable al mismo, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo vigente que certifique como permitidos dichos usos y se desconoce si cuentan con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, así como Permiso para su funcionamiento. No obstante, de contar con los mismos, incumplirían lo dispuesto en los artículos 2 fracción XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación instaurado en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como imponer las sanciones procedentes. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil, así como imponer las sanciones procedentes.-----

2. En materia ambiental (ruido).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel a doble altura observándose una lona con la siguiente leyenda "kick boxing y Salón Diamante Azul", no se constataron emisiones sonoras por el funcionamiento del establecimiento mercantil. -----

No obstante, en un posterior reconocimiento de hechos se constató ruido ejercido por el funcionamiento del establecimiento referido, por lo que se procedió a llevar a cabo un estudio de Emisiones Sonoras desde el domicilio de la persona denunciante, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2033-SOT-865

objeto de denuncia, es de 80.02 dB(A), el cual excede los 62 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 20:00 horas a 06:00 desde el punto de denuncia. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al poseedor, propietario y/o encargado del establecimiento investigado. Al respecto, quien se ostentó como propietario, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 01 de julio de 2019, manifestó que el establecimiento mercantil cuenta con paredes de panel para absorber el ruido. -----

En conclusión, el funcionamiento del establecimiento constituye una fuente emisora que genera emisiones sonoras de 80.02 dB(A), el cual excede los 62 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 20:00 horas a 06:00 desde el punto de denuncia. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar visita de inspección en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, respecto del funcionamiento del salón de fiestas denunciado Diamante Azul ubicado en Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, así como imponer las medidas 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, 85 fracción X y 89 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 Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), en donde el uso de suelo para salón de fiestas y gimnasio no se encuentran permitidos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con doble altura observándose una lona con la siguiente leyenda "kick boxing y Salón Diamante Azul". -----
3. Los usos de suelo de salón de fiestas y gimnasio que se ejercen en el predio denunciado se encuentran prohibidos en la zonificación aplicable al mismo, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo vigente que certifique como permitidos dichos usos y se desconoce si cuentan con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles y Permiso para su funcionamiento. No obstante, de contar con los mismos, incumplirían lo dispuesto en los artículos 2 fracción XVI y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación instaurado en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), así como imponer las sanciones procedentes. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de establecimiento mercantil solicitada, así como imponer las sanciones procedentes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2033-SOT-865

6. Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de Emisiones Sonoras desde el domicilio de la persona denunciante, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, es de 80.02 dB(A), el cual excede los 62 dB (A) límite máximo permisible en un horario de 20:00 horas a 06:00 desde el punto de denuncia. -----
7. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar visita de inspección en materia ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, al salón de fiestas denominado Diamante Azul ubicado en Calle Sur 107-A número 702, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, así como imponer las 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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Iztapalapa así como a la Secretaría del Medio Ambiente de 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 por duplicado la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WRB/DAV