



Expediente: PAOT-2021-4589-SOT-987

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII., 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-2021-4589-SOT-987, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de septiembre de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y olores) en el predio ubicado en calle Cárpatos número 58 – C, colonia Los Alpes, alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, IX 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; y 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. -----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y olores) como es el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley de Desarrollo Urbano todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón. -----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y olores)

Personal adscrito a esta Entidad llevo a cabo visita de reconocimiento de hechos en el predio ubicado en calle Cárpatos número 58 - C, colonia Los Alpes, alcaldía Álvaro Obregón, el cual se encuentra delimitado por muros y un portón metálico, que no cuenta con letreros o rótulos que señalen la operación de un establecimiento mercantil o denominación social alguna; al momento de la diligencia, no se observan actividades de construcción, materiales ni trabajadores, asimismo, no se perciben olores ni emisiones sonoras derivadas de un taller mecánico. -----



Expediente: PAOT-2021-4589-SOT-987

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2622-2021 una persona que se ostentó como arrendataria del inmueble en mención, manifestó que no se realizan actividades comerciales ni de construcción; sin embargo remitió diversas documentales, entre las cuales se encuentran: -----

- Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha de expedición 02 de febrero de 2022, folio 26318-201VAED21, en el que se reconoce el uso de suelo para comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones en 198 m². -----
- Contrato de arrendamiento para uso comercial, en el que se especifica que el inmueble arrendado, será destinado al giro de “(...) car detailing, autos de lujo para servicios de cerámicos, pulidos y servicios en general (...)” -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta de la página web <https://mastersmexico.mx/>, en la cual se identificó publicidad relacionada con el establecimiento mercantil con denominación “Master detailers”, el cual ofrece servicios de detailing, pintura, wrapping y perfomance en el inmueble en cuestión. -----

Asimismo, de la llamada telefónica realizada por personal adscrito a esta Entidad, al establecimiento mercantil en mención, se proporcionó información sobre los servicios de hojalatería y pintura, los cuales se reservan mediante citas para valoración; asimismo, quien atendió la llamada señaló que es necesario hacer cita por lo que se desprende que no hay horarios de servicio. -----

Aunado a lo anterior, es de mencionar que de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón, se desprende que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/3/50 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre) donde únicamente se encuentra permitido el uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia. -----

En conclusión, no se observaron actividades de obra, emisiones sonoras ni actividades relacionadas con un taller mecánico en el predio de interés, no obstante, de la consulta realizada a internet y de la información proporcionada por la persona arrendataria, se desprenden actividades de un taller denominado “Master detailers”, en el que se desarrollan actividades de “(...) car detailing, autos de lujo para servicios de cerámicos, pulidos y servicios en general (...)”; sin embargo, la persona denunciada presentó Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, para actividades de comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones, mismas que no son compatibles con el taller de hojalatería y pintura. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de que las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de la presente denuncia, sean compatibles con las permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, o de ser el caso cuenten con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que en derecho correspondan. -----

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, 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. No se constataron actividades de construcción ni ruido en el predio objeto de la presente denuncia, adicionalmente no se observaron letreros o rótulos que señalaran la operación de un establecimiento mercantil con giro de taller mecánico. -----



Expediente: PAOT-2021-4589-SOT-987

2. Quien se ostentó como persona arrendataria de dicho inmueble, manifestó no estar realizando actividades de construcción y presentó Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad de fecha de expedición 02 de febrero de 2022, folio 26318-201VAED21, para comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones; sin embargo, dichas actividades no corresponden con el giro ejercido de taller de hojalatería y pintura. -----
3. De la consulta a la página web <https://mastersmexico.mx/>, se desprende publicidad relacionada con el establecimiento mercantil con denominación "Master detailers", el cual ofrece servicios de detailing, pintura, wrapping y perfomance; y de la llamada telefónica realizada al número telefónico publicitado se obtuvo información sobre servicios de hojalatería y pintura, los cuales se reservan mediante citas. -----
4. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón, le asigna la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre) donde únicamente se encuentra permitido el uso de suelo para habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la alcaldía Álvaro Obregón ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a efecto de que las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de denuncia, sean compatibles con las permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, o de ser el caso cuenten con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades e imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho correspondan. -----

----- 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, 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 y a la Dirección General de Gobierno de la alcaldía Álvaro Obregón. -----

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. -----

MM
IGP/RMGG/EARV