RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 17 de noviembre de 2011.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0353-SOT-140, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de marzo de 2010 una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial realizó, ante este organismo descentralizado, por escrito la denuncia en la cual señala "(...) Que en la calle de Durango número 164 Bis, entre las calles de Cuernavaca y Puebla, Colonia Peñón de los Baños C.P. 15520, en la Delegación Venustiano Carranza, se encuentra un establecimiento mercantil dedicado principalmente a la reparación de maquinaria y herramienta para trabajos de poda y derribos, especialmente moto sierras y pequeños tractores, sus actividades generan fuerte ruido (...) empiezan sus labores aproximadamente desde las 09.00 a las 19:00 horas, ocupan parte de la banqueta y la vía pública obstruyéndola con sus tractores, de igual forma realizan emisiones a la atmosfera (sic) ya que utilizan pinturas y solventes en sus actividades generando fuertes y molestos olores (...) se investigue el funcionamiento de este establecimiento mercantil y si cuenta con el uso de suelo correspondiente (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1285-2010, de fecha 25 de marzo de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-0353-SOT-140 por las presuntas irregularidades en materia de uso del suelo, obstrucción del paso peatonal y generación de ruido, emisiones a la atmósfera y olores derivado de las actividades de reparación de maquinaria que se realizan en el domicilio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1285-2010, de fecha 25 de marzo de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en dos ocasiones en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar que desde el espacio público so observó lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de abril de 2010: "(...) un inmueble de dos niveles que ostenta en la puerta de acceso un letrero con la leyenda "Oleo-Mac" así como otra leyenda en la parte superior que dice "Shindearwa" por otra parte se observa en la banqueta y frente al inmueble en cuestión dos podadoras de césped. En relación al ruido y emisiones a la atmósfera éstas no se perciben al momento de la presente diligencia. Por otra parte se procede a tocar en el inmueble, sin embargo, nadie atiende la diligencia (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 1 de junio de 2010: "(...) la existencia de un inmueble de 4 niveles, sin letrero, rótulo que indique los datos de la empresa o establecimiento. No se constata la obstrucción del paso peatonal, ni generación de ruido, ni emisiones a la atmósfera ni olores. Se procede a tocar en el lugar, atendiendo [quien se ostentó como] Representante Legal de la empresa denominada "Consorcio Industrial en Jardinería" S.A. de C.V., a quien se le notifica el oficio PAOT-05-300/310-185-2010, previa y debida identificación y explicando el motivo de la visita así como la denuncia. Al respecto (...) permite el acceso al interior del lugar, por lo que se observa que la planta baja está destinada para oficinas, así mismo, cuenta con un área en la cual se exhiben refacciones y equipos relativos a la jardinería. Con respecto a las actividades que se desarrollan en el lugar son compra, venta y reparación de maquinaria para jardinería, e indica que el horario de trabajo es de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas. Adicionalmente, (...) muestra un área para piezas de reparación, en donde se observa: un torno, una fresadora, un taladro de banco, un taladro de columna. En el segundo nivel se encuentra el almacén y el área de reparación de malezadoras e hidrolavadoras. El tercer y cuarto nivel se encuentran completamente vacíos "(...).----------

En fecha 10 junio de 2010 quien se ostentó como apoderado legal de la sociedad denominada "Consorcio Industrial en Jardinería" S.A. de C.V. dio respuesta al oficio PAOT-05-300/310-185-2010, de fecha 25 de marzo de 2010, manifestando, entre otras cosas, lo siguiente:----------

- Que la sociedad a la que representa fue legalmente constituida mediante instrumento notarial número nueve mil setecientos sesenta y ocho, de fecha 30 de abril de 1999, ante la fe del Notario Público Número 10 del Estado de México, la cual tiene como principal objeto la compra, venta y reparación de maquinaria para jardinería.----------

- Que actualmente no cuenta con un certificado de zonificación y uso de suelo.----------

- Que dentro de su actividad comercial no se obstruye el paso peatonal, ni se generan emisiones a la atmósfera y olores, ya que la actividad que realiza se desarrolla dentro del predio, aunado a que dicha actividad no tiene relación con supuestas emisiones de gases u olores.----------

- Por lo que respecta a la generación de ruido, la reparación de maquinaria para jardinería se realiza de manera ocasional y no constante, principalmente se avocan a la compra y venta de maquinaria y cuando se llegan a realizar alguna reparación, se trata de realizarla durante el transcurso del medio día y sin alterar la tranquilidad de los vecinos.----------

El escrito presentado por el representante legal del consorcio contiene los siguientes anexos:----------

a. Copia simple del testimonio de la Escritura notarial número nueve mil setecientos sesenta y ocho, de fecha 30 de abril de 1999, ante la fe del Notario Público Número 10 del Estado de México, en a que consta la sociedad denominada "Consorcio Industrial en Jardinería" S.A. de C.V.----------
b. Copia simple de credencial para votar con fotografía.----------
c. Copia simple de la inscripción en el R.F.C.----------
d. Copia simple de formulario de Registro ante la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal.----------

El 6 de julio de 2010 se notificó el informe de avance de la investigación a la persona denunciante contenido en el oficio PAOT-05-300/310-327-2010. Asimismo, en esa misma fecha, la persona denunciante compareció en las oficinas de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, manifestando no estar en disposición de conciliar.----------

El 14 de julio de 2010 esta Entidad solicitó mediante comunicación electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si contaba con antecedentes de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia.----------

Al respecto, el 19 de julio de 2010 se informó a esta Unidad Administrativa que respecto al predio objeto de investigación, no se localizó ningún certificado y/o constancia de zonificación de uso de suelo.----------

Adicionalmente, el 10 de agosto de 2010 mediante el sistema de comunicación electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, informara si para el predio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, se encuentra permitida la reparación, compra y venta de maquinaria para jardinería, y si es posible clasificar dichas actividades como reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado.----------

En atención a la solicitud anterior, el 16 de agosto de 2011, la Dirección General de Administración Urbana, informó que el uso de suelo que se le está dando al predio que nos ocupa se clasifica como "reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado", el cual se encuentra prohibido para el predio de referencia.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4767-2011 de fecha 8 de septiembre de 2011, esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia.----------

Al respecto, en fecha 6 de octubre de 2011 se recibió el oficio INVEADF-DVMAC-5151-2011, a través del cual la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 23 de septiembre se llevó a cabo la visita de verificación administrativa al inmueble en comento, señalando que las constancias derivadas de dicha diligencia se remitieron a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, obstrucción del paso peatonal, generación de ruido, emisiones a la atmósfera y olores, derivado de las actividades de reparación de maquinaria que se realizan en el domicilio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza.----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas, 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 del Distrito Federal, así como 59 y 94 del Reglamento de la Ley en cita; 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.------

Uso del Suelo

De conformidad con el artículo Cuarto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 15 de julio de 2010, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en la presente Resolución es aplicable ésta última.----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22, fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ---

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de

funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Cabe mencionar que en fecha 1 de junio de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, quedando asentado que desde el espacio público se observa "(...) la existencia de un inmueble de 4 niveles, sin letrero, rótulo que indique los datos de la empresa o establecimiento (...) la planta baja está destinada para oficinas, asimismo, cuenta con un área en la cual se exhiben refacciones y equipos relativos a la jardinería (...) muestra un área para piezas de reparación, en donde se observa: un torno, una feresadora, un taladro de banco, un taladro de columna. En el segundo nivel se encuentra el almacén y el área de reparación de malezadoras e hidrolavadoras. El tercer y cuarto nivel están completamente vacíos (...)".----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, respecto del inmueble ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, resultando que le aplica la zonificación HC4/25 (habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).----------

En este mismo sentido, en fecha 16 de agosto de 2011 mediante el sistema de comunicación electrónica entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Procuraduría Ambiental y el Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se recibió en esta Unidad Administrativa información de la Dirección General de Administración Urbana, en la que se señaló que el uso que se le está dando al predio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza se clasifica como "reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado", el cual se encuentra prohibido.----------

Adicionalmente, esta Unidad Administrativa solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de Uso de Suelo, por lo que en fecha 6 de octubre de 2011 dicho Instituto informó que en fecha 23 de septiembre de 2011 se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, señalando que las constancias de dicha diligencia se remitieron a la Dirección de Substanciación para su legal calificación.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que existe contravención en materia de uso de suelo, toda vez que al predio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2005, le aplica la zonificación HC4/25 (habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado se encuentra PROHIBIDO; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, continuar con la substanciación del procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, debiendo remitir a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial copia de la Resolución administrativa una vez que sea emitida.----------

Obstrucción de paso peatonal

En fecha 1 de junio de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que no se constató la obstrucción de paso peatonal.----------

Ruido

En fechas 27 de abril y 1 de junio de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó que no se constató la generación de ruido.----------

Emisiones a la atmosfera y olores

En fechas 27 de abril y 1 de junio de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó que no se constataron emisiones a la atmósfera ni generación de olores.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. Existe contravención al uso de suelo en el predio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2005, le aplica la zonificación HC4/25 (habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado se encuentra PROHIBIDO; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, continuar con la substanciación del procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, debiendo remitir a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial copia de la Resolución administrativa una vez que sea emitida.----------
2. No se constató la obstrucción del paso peatonal, sin embargo, no se descarta su existencia.---------
3. No se constató la generación de ruido embargo, no se descarta su existencia.----------
4. No se constataron generaciones a la atmósfera y olores, sin embargo, no se descarta se ocurrencia.----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Existe contravención en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Calle Durango número 164 Bis, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, continuar con la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de uso de suelo, debiendo remitir copia de la Resolución que recaiga al efecto.----------

SEGUNDO.- No se constató la obstrucción al paso peatonal, generación de ruido, de emisiones a la atmósfera y olores, sin embargo, no se descarta su ocurrencia----------

TERCERO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ----------

QUINTO.- 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 el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. --

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

EMG/CMRR/KFMP