Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2011 Año del Turismo"

Expediente: PAOT-2010-0478-SOT-209

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 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, y 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-2010-0478-SOT-209, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de abril 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, ratificó mediante correo electrónico la denuncia presentada vía telefónica ante este organismo descentralizado en la misma fecha, mediante el cual denuncia "[...] *Las emisiones excesivas de ruido y olores que se generan al interior de un inmueble* [ubicado en calle 2, Privada Licenciado Hernández de la Peña, número 10, entre calle Norte e Iztacalco, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco] *que es empleado como taller de hojalatería y pintura que contraviene el uso de suelo puesto que* [...] *es únicamente habitacional* [...]".

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-1828-2010, de fecha 23 de abril de 2010, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, generación de ruido y emisiones a la atmósfera, derivado de las actividades de un taller de hojalatería y pintura ubicado en calle 2, Privada Licenciado Hernández de la Peña, número 10, entre calle Norte e Iztacalco, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2010-0478-SOT-209; el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico del día 4 de mayo de 2010.

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1828-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones de la zona objeto de interés, levantando el acta circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otra información, la siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 11 de mayo de 2011**: [...] *se observa un inmueble de dos niveles, con un frente de 15 m aproximadamente, no se observa nombre o razón social, rotulo (sic) o letrero que ostente la actividad de los hechos denunciados.* ----------

Por otra parte se procedió a tocar la puerta del inmueble en comento, acudiendo a nuestro llamado una persona del sexo femenino a quien con precia y debida identificación solicitamos la presencia del propietario, responsable y/o encargado; presentandose (sic) [...] [quien dijo ser] *propietario del inmueble y responsable de las actividades que se generan ahí, tales como de herreria, por lo que se puede observar desde el acceso al mismo, un área de 30 m² aproximadamente, techado con lámina metálica y dividida en dos niveles por una estructura a base de vigas metálicas y losa prefabricada.* ----------
En el primer nivel se observan 2 taladros de banco y un "Tornillo" de banco para sostener y soportar piezas metálicas así como otras estructuras de metal con la misma función, asimismo se encuentra una "planta" para soldar, un aparato de gimnasio para multiples (sic) *ejercicios, así como material para herreria tal como tubular y varilla. Al momento de la presente diligencia se encuentra una persona del sexo masculino realizando actividades de corte de una varilla con un "arco" y segueta. Cabe mencionar que en la planta baja se oncontraba una cierra* (sic) *eléctrica sin funcionar. Respecto al ruido, si se percibe desde el exterior del inmueble mismo que es generado por el corte de una varilla metalica* (sic). ----------
Las emisiones a la atmósfera no se constatan. ----------
Por último se le notifica al [...] [responsable] *el oficio PAOT-05-300/310-247-2010, acto seguido dicha persona manifiesta que en el lugar se realizan actividades de herreria en la cual laboran tres personas más.* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-247-2010 de fecha 27 de abril de 2010, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del propietario, responsable y/o poseedor del inmueble ubicado en calle 2, Privada Licenciado Hernández de la Peña, número 10, entre calle Norte e Iztacalco, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, los hechos objeto de la denuncia presentada ante esta Institución, con la finalidad de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para considerarlos en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente, el oficio de referencia fue notificado el 4 de mayo de 2010, como consta en el acta circunstanciada de la misma fecha y el acuse de recibo correspondiente. ----------

Al respecto, el día 20 de mayo de 2010 se recibió un escrito de la misma fecha, mediante el cual una persona que se ostentó con el carácter de propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó que el domicilio del predio es el de calle Privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, y presentó documentación consistente en copias simples de Estado de cuenta de Impuesto predial del predio de referencia, y de Comprobante de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, en el cual se indica que la actividad registrada es la de "Fabricación de productos metálicos". Adicionalmente, a través del escrito manifestó lo siguiente: ------

Hacen mención a que mi giro es Hojalatería y Pintura, y no es así ya que me dedico a otro giro muy diferente al que mencionan. ----------
Por otro lado hago la aclaración que no laboro en dicho domicilio ya que solo ahí se almacena el equipo y los materiales necesarios que se can ocupando durante el periodo de trabajo. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5160-2011 de fecha 4 de noviembre de 2010, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento de la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal que se constató que en el inmueble ubicado en

privado Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, se realizan actividades de herrería en un área de 20 metros cuadrados, no obstante que al mismo le corresponde la zonificación H3/20/MB (Uso Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre de construcción y densidad Media-Baja) donde, entre otros, el uso de suelo para herrerías se encuentra prohibido, por lo cual, las actividades que se realizan en el inmueble señalado, resultan violatorias del uso de suelo determinado en la zonificación que tiene asignada. En razón de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a esa Coordinación de Verificación Administrativa instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, en el inmueble ubicado en privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, imponiendo en su caso, las sanciones que resulten procedentes a efecto de cumplir y hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, informando a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomen al respecto. ----------

En respuesta, el día 29 de noviembre de 2010 se recibió el oficio número INVEADF/CVA/594/2010 de fecha 26 del mismo mes y año, mediante el cual el Coordinador de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó lo que a continuación se transcribe:

> [...] *que con fecha 22 de noviembre se llevo a cabo la ejecución de la visita solicitada con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/179/2010. Cabe hacer mención que las constancias derivadas de la misma fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto para continuar con el procedimiento de visita de verificación correspondiente en términos del artículo 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal* (sic) ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-446-2010 de fecha 4 de noviembre de 2010, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio referido fue notificado al interesado mediante mensaje de correo electrónico del día 17 de noviembre de 2010. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, generación de ruido y emisiones a la atmósfera, presuntamente derivado de las actividades de un taller de hojalatería y pintura ubicado en calle 2, Privada Licenciado Hernández de la Peña, número 10, entre calle Norte e Iztacalco, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco.

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 con valor probatorio pleno, 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, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Ubicación del predio relacionado con los hechos denunciados

La persona denunciante señaló que los hechos que denuncia tienen lugar en la ubicado en calle 2. Privada Licenciado Hernández de la Peña, número 10, entre calle Norte e Iztacalco, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco. Sin embargo, la persona que se ostentó con el carácter de propietario del predio objeto de denuncia señaló que el domicilio correcto es el de Privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agricola Pantitlán, Delegación Iztacalco, lo cual se confirma con el Estado de cuenta de Impuesto predial para el inmueble de referencia; asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto de la información relativa a la normatividad de uso de suelo correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciados, en la cual se advirtió que en ese Sistema el predio se identifica con el domicilio indicado por el propietario del mismo. Por lo tanto, se concluye que el domicilio correcto del inmueble es este privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agricola Pantitlán, Delegación Iztacalco. -----

En materia de uso del suelo

Es aplicable al presente caso la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 13 de abril de 2010. ----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal contiene en su articulo 7, diversas definiciones que para efectos del presenta caso, es necesario citar: **clasificación del suelo**: es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación (fracción VII); **Programa Delegacional:** es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal (fracción L); **Usos:** son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población (fracción LXXVI), y, **Zonificación:** es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo especificos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las caracteristicas socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial (fracción LXXXII). Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el programa general, los programas delegacionales y los parciales constituyen el instrumento rector de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, asi como el fundamento para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento establecen en sus articulos 19, fracción IV, y 35, respectivamente, que los Programas Delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, el artículo 22 fracción I de la citada

Ley establece que todas 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; mientras que el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. Por su parte, en su artículo 33 fracción II de la Ley en cita señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el Reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo y tablas de usos de suelo. Asimismo, el artículo 32, fracción I de la Ley multicitada, señala los usos de suelo que se determinarán en la zonificación para el suelo urbano. ----------

En este orden de ideas, la persona denunciante manifestó en su escrito de denuncia, que en el predio objeto de denuncia, se llevan a cabo actividades de hojalatería y pintura. Sin embargo, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 11 de mayo de 2010, se apreció que en el inmueble señalado por la persona denunciante realizan labores relacionadas con la herrería, en virtud de que se observaron herramientas tales como taladros de banco, un tornillo de banco para sostener piezas metálicas, una planta para soldar y para herrería como tubular y varilla; asimismo, se observó a una persona realizando actividades de corte de una varilla con un arco y segueta. ----------

Al respecto, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008, al predio relacionado con los hechos denunciados, ubicado en privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación H/3/20/MB (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de altura y 30% de área libre de construcciones, densidad Media-Baja); donde, de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano correspondiente, los usos de para hojalatería y pintura, y herrerías se encuentran prohibidos. ----------

En razón de lo anterior, de los elementos descritos se desprende que el establecimiento relacionado con los hechos denunciados que funciona como herrería incumple con el uso de suelo señalado en la zonificación H/3/20 que tiene asignada, en la cual el uso de herrería y taller de hojalatería y pintura están **prohibidos**; y, por tanto, incumple con el artículo 22 fracción de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable al momento de la presentación de la denuncia; así como el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, y las disposiciones respectivas contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en vigor para Iztacalco. ----------

En este sentido, de conformidad con el artículo 7, apartado A, fracción I, inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de uso de suelo, por lo cual, esta unidad administrativa solicitó a ese Instituto que llevara a cabo las acciones conducentes. Sobre el particular, el Coordinador de Verificación Administrativa del

Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó que el 22 de noviembre de 2010 se llevó a cabo la visita de verificación en materia de uso de suelo al inmueble ubicado en privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, y que el procedimiento de referencia se tramita dentro del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/179/2010; asimismo, informó que las constancias respectivas se remitieron a la Dirección de Substanciación de ese Instituto, para continuar con el procedimiento respectivo. ----------

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal imponer las sanciones correspondientes, a fin de que se cumpla con la normatividad en materia de uso de suelo respecto del predio referido, remitiendo a esta unidad administrativa una copia de la resolución que haya puesto fin al procedimiento de verificación. ----------

En materia de emisiones de ruido

De acuerdo con el acta circunstanciada de fecha 11 de mayo de 2010, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que estaban realizándose actividades de corte de varilla con un arco y segueta, respecto de las cuales se constató que el ruido generado con esas labores se percibe desde el exterior del inmueble. ----------

No obstante lo anterior, las emisiones sonoras son factores accesorios asociados a las actividades relacionadas con la operación de una herrería o, en su defecto, de un taller de hojalatería y pintura en el domicilio referido, mismo que no se encuentra permitido dentro de la tabla de usos de suelo correspondiente; por lo que, desde el momento en que se cumpla con lo dispuesto por la zonificación determinada por el citado Programa Delegacional, dejaran de presentarse las emisiones de ruido asociadas a las actividades que se realizan en ese inmueble. ----------

En materia de emisiones a la atmósfera

De acuerdo con el acta circunstanciada de fecha 11 de mayo de 2010, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones a la atmósfera generadas por las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia. ----------

No obstante lo anterior, en el caso de que se generaran emisiones a la atmósfera en el inmueble de referencia, serían factores accesorios asociados a las actividades relacionadas con la operación de una herrería o, en su defecto, de un taller de hojalatería y pintura en el domicilio referido, mismo que no se encuentra permitido dentro de la tabla de usos de suelo correspondiente; por lo que, desde el momento en que se cumpla con lo dispuesto por la zonificación determinada por el citado Programa Delegacional, dejaran de presentarse las emisiones de ruido asociadas a las actividades que se realizan en ese inmueble. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

1. Se constató que el establecimiento que funciona como herrería en el predio ubicado en privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, incumple con el uso de suelo determinado en la zonificación H/3/20 (Habitacional, tres niveles máximos de altura y 20% de área libre de construcciones); en la cual el uso para herrería y/o taller de hojalatería y pintura se encuentran **prohibido**; por lo tanto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal imponer las sanciones correspondientes y remitir la Resolución Administrativa que se haya dictado al efecto. ----------
2. Se constató que en el predio objeto de denuncia sí se generan emisiones de ruido; no obstante, son factores accesorios asociados a las actividades de una herrería y/o de un taller de hojalatería y pintura, usos que están prohibidos; por lo que, desde el momento en que se cumpla con lo dispuesto por la zonificación determinada para el predio, dejaran de presentarse el ruido ----------
3. No se constataron emisiones a la atmósfera en el inmueble de referencia; no obstante, en el caso de que se generaran, serían factores accesorios asociados a las actividades del taller que funciona en el domicilio de mérito, el cual está prohibido, por lo que, una vez que se dé cumplimiento a la zonificación correspondiente, dejara de existir la posibilidad de generación de emisiones a la atmósfera. ----------
4. Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en el que tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que pudieran representar posibles contravenciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

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 lo establecido en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- En el predio ubicado en privada Hugo Hernández de la Peña número 10, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, funciona un taller de herrería, incumpliendo con el uso de suelo establecido en la zonificación correspondiente; por lo cual, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las sanciones correspondientes y remitir la Resolución Administrativa que se haya dictado al efecto. ----------

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en el que tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que pudieran representar posibles contravenciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

TERCERO.-Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con 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, así como, mediante oficio, al titular de la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ----

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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/CURR/LF