Expediente: PAOT-2011-429-SOT-251
Y Acumulado PAOT-2011-826-SOT-411

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiséis de septiembre de dos mil once. ----------

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-2011-429-SOT-251 y Acumulado PAOT-2011-826-SOT-411, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintitrés de febrero de dos mil once, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, presentó ante esta Institución una denuncia referente a "(...) ***RUIDO Y VIBRACIONES ADEMÁS DE OCUPACIÓN ILEGAL DEL SUELO,*** *a la construcción ubicada en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal, teniendo como* ***Actividad Preponderante la Construcción de un Taller Mecánico, con el Uso ILEGAL del Suelo,*** *en una zona de* ***ubicación, destinada exclusivamente a la vivienda*** (...)".----------

Por otro lado, con fecha veintiséis de abril de dos mil once, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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, presentó ante esta Entidad una denuncia manifestando la "(...) *construcción de una Agencia Automotriz Mercedes Benz, ubicada en la calle de Adolfo Prieto número 1149 y 1151, colonia Del Valle Centro, c.p. 03100 (...) daño y deterioro a la infraestructura urbana, a la vía pública y al uso de suelo, al paiseje urbano y al patrimonio urbanístico arquitectónico (...) se está causando daños irreversibles (...) por las emanaciones contaminantes que se emitirán por la operación de un taller automotriz y las pruebas de motores de combustión* (...)". Cabe mencionar, que la persona denunciante a través de un escrito ingresado a esta Procuraduría el día diez de junio de dos mil once, aclaró que la dirección correcta del inmueble motivo de la denuncia es calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-982-2011 de fecha primero de marzo de dos mil once, admitió a trámite la primer denuncia, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-429-SOT-251, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día diecisiete de marzo de dos mil once, a través del correo electrónico.----------

Por otro lado, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1907-2011 de fecha veintiocho de abril de dos mil once, admitió a trámite la segunda denuncia, radicándose en esta

Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-826-SOT-411, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día diez de junio de dos mil once.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de Acumulación PAOT-05-300/300-2776-2011 de fecha seis de junio de dos mil once, ordenó la acumulación del expediente PAOT-2011-826-SOT-411 al expediente PAOT-2011-429-SOT-251, por ser este último el primero que se inició, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y OCTAVO de los Acuerdos PAOT-05-300/300-1907-2011 y PAOT-05-300/300-982-2011, respectivamente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha dos de mayo de dos mil once.** "(...) *se observa un inmueble completamente terminado el cual corresponde a un taller mecánico de la Mercedes-Benz Autosat. Mide aproximadamente 30x50 m. En el interior cuenta con 2 áreas de oficinas, un área de trabajo con seis eleva autos, o gatos tipo pisión, un eleva autos para movimientos de autos de sótano a planta baja. En P.B. cuenta con 10 extintores y el área de oficinas se comprende en área de juntas, comidas, capacitación etc. El taller se encuentra al 100% de sus actividades y el ruido que presenta es referente a las actividades de mecánica. El sótano presenta estacionamiento y área de lavado, Presenta la separación de residuos y cuarto de manejo de residuos peligrosos. En el interior no se autorizaron las tomas de placas fotográficas como medida de seguridad. (...) En el inmueble no se aprecia en la parte exterior número oficial* (...)".----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-197-2011 de fecha primero de marzo de dos mil once, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, del predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, sobre la denuncia presentada ante esta Procuraduría, con el fin de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, a efecto de que sean considerados en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.----------

Por otro lado, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1910-2011 de fecha veintiocho de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar si existe antecedente alguno de Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento para el establecimiento mercantil ubicado en la calle Adolfo Prieto números 1149 y/o 1151, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez.----------

Al respecto, el diez de mayo del presente año, se recibió el oficio DGJG/DG/SEMEVP/08935/11 de fecha nueve de mayo de dos mil once, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que no se localizó antecedente alguno respecto al inmueble de referencia.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1908-2011 de fecha veintiocho de abril de dos mil once se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, proporcionar copia certificada de los siguientes documentos: Constancia de fusión de los predios ubicados en calle

Expediente: PAOT-2011-429-SOT-251
Y Acumulado PAOT-2011-826-SOT-411

Adolfo Prieto números 1149 y 1151, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, Registro de Manifestación de Construcción para la realización de las obras en comento, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Planos de conjunto, cortes y fachadas, Memoria Descriptiva del Proyecto, Certificado de Uso del Suelo expedido para el predio de referencia.----------

En atención al oficio PAOT-05-300/300-1908-2011, el día veinticuatro de mayo se recibió en esta Subprocuraduría el oficio UDMLEC/1176/2011 de fecha diecinueve de mayo de dos mil once, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que al realizar búsqueda en los controles y archivos se detectó que para el predio de referencia no existe ningún tipo de Licencia de Construcción autorizada ni Registro de Manifestación de Construcción.----------

De igual manera, con fechas veintinueve de abril y veinte de mayo de dos mil once, se solicitó en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se expidió algún Certificado de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, asimismo, si la zonificación aplicable permite el uso del suelo para Taller Mecánico y Agencia Automotriz.----------

Al respecto, el dieciocho de mayo y seis de junio de dos mil once, se recibieron los comunicados con folios internos números 1761 y 1853, mediante los cuales la Dirección General de Administración Urbana, indicó que localizó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 11010 con fecha de expedición veintiocho de febrero de dos mil tres, asimismo, que la zonificación aplicable al predio de referencia es H 4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento de área y libre y densidad una vivienda por cada 50m^2 de la superficie total del terreno) en donde el uso de suelo para Taller Mecánico y Agencia Automotriz se encuentran prohibidos.----------

Asimismo, el trece de junio de dos mil once, se solicitó en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se expidió la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno para el predio motivo de la denuncia, en la que se convalidan derechos adquiridos para la construcción de una taller automotriz con venta de refacciones.----------

Al respecto, el trece de junio del año en curso, se recibió el comunicado con folio interno número 1907, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, indicó que no fue localizado el documento referente a Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, lo anterior sustentado en el oficio SEDUVI/DEA/SRM/759/2011 del veinte de junio de dos mil once.----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-2064-2011 y PAOT-05-300/300-2861-2011 de fechas tres de mayo y ocho de junio, ambos de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, que informara si cuenta con antecedentes del predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez y en su caso proporcionara copia de los siguientes documentos: Registro de Manifestación de Construcción

Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso del Suelo, Planos de conjunto, cortes, fachadas y Memoria Descriptiva del Proyecto.----------

En respuesta a la solicitud planteada en los oficios PAOT-05-300/300-2064-2011 y PAOT-05-300/300-2861-2011, los días dos de junio y seis de julio de dos mil once, se recibieron los oficios UDMLEC/1208/2011 y UDMLEC/1719/2011 de fechas veinticinco de mayo y cuatro de julio del año en curso, mediante los cuales la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó a esta Subprocuraduría que del año 2000 hasta esta fecha, se detectó que para el predio de referencia existe lo siguiente: Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación y Modificación con folio de ingreso FBJ-0335-10 y número RBJB/0088-10 de fecha primero de julio de dos mil diez, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 265 con fecha de expedición del primero de marzo de dos mil diez, Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 028805, con fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno y Memoria Descriptiva del Proyecto.----------

Por otra parte, a través de los oficios PAOT-05-300/300-2063-2011 y PAOT-05-300/300-2860-2011 de fechas tres de mayo y ocho de junio, ambos de dos mil once, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, llevar a cabo las acciones necesarias para verificar si el predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, cumple con los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Ambientales del Distrito Federal NADF-004-AMBT-2004 y NADF-005-AMBT-2006 en materia de ruido y vibración.-------

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a través del oficio SMA/DEVA/SAPC/03790/2011 de fecha veinticuatro de junio, recibido el veintisiete de junio de dos mil once, informó lo siguiente: "(...) *El día diecisiete de mayo del dos mil once se emitió orden de acto de inspección ordinario folio SAPC/02797/2011, mismo que fue circunstanciada mediante acta número 02797/2011, documento en el que se hizo constar: "...a) Se tiene que en cuanto a verificar el cumplimiento y la observancia de la Norma NADF-005-AMBT-2006. Se realizó recorrido por el exterior del establecimiento con el analizador de espectro encendido, obteniendo un nivel equivalente de fuente emisora de 63.1 dB (A). Así mismo se obtuvo un nivel equivalente para ruido de fondo de 58.3 dB(A) se procedió a realizar otra medición obteniendo para el nivel equivalente de fuente emisora de 62.5 dB(A) y un nivel equivalente para ruido de fondo de 66.8 Db(A)...no se detectaron puntos de medición de vibraciones mecánicas..." (Sic). En razón de lo anterior esta Dirección Ejecutiva acordó el cierre del presente procedimiento, toda vez que no se desprenden hechos que puedan constituir infracciones a la legislación ambiental que le compete verificar y sancionar en su caso a esta Dirección Ejecutiva* (...)".----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-2448-2011 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil once, se informó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez que el domicilio correcto del predio objeto de la denuncia es el localizado en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, en razón de lo anterior, se solicitó informar si existe antecedente alguno de Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento para el establecimiento mercantil ubicado en la dirección anteriormente mencionada.----------

En respuesta, el nueve de junio de dos mil once, se recibió el oficio DGJG/DG/SEMEVP/10998/11 de fecha siete de junio, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación

Benito Juárez, informó lo siguiente: "(...) *se localizo expediente, el cual contiene el* ***Aviso de Declaración de Apertura folio 0189 Bis*** *de fecha* ***24 de febrero de 2011,*** *solicitud realizada por* ***Autosat de México, S.A. de C.V.*** *para el giro de* ***Taller Mecánico Automotriz y Venta de Refacciones*** *denominado* ***"Centro de Servicio Autosat"*** (...)".----------

De igual forma, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2775-2011 de fecha seis de junio de dos mil once, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar las acciones de verificación en materia de uso de suelo al inmueble ubicado en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones que procedan por realizar actividades distintas a las permitidas en la zonificación H/4/20/M.----------

En razón de lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a través de los oficios INVEADF/DVMAC/3017/2011 y INVEADF/DVMAC/3631/2011 de fechas quince y veintinueve de julio, ambos de dos mil once, informó que con fecha ocho de julio del presente año, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1532/2011 y que las constancias derivadas de la diligencia antes citada, han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su legal calificación----------

Asimismo, a través del oficio PAOT-05-300/300-3647-2011 de fecha seis de julio de dos mil once, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar las acciones de verificación en materia de uso de suelo al predio de referencia, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones correspondientes, apoyándose para ello de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.—

Por otro lado, a través del oficio PAOT-05-300/300-3646-2011 de fecha seis de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar Procedimiento de Revocación de la Declaración de Apertura para el establecimiento mercantil, ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, apoyándose para ello en la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en virtud que para la obtención de dicha Declaración pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos.----------

En respuesta a la solicitud planteada en el párrafo que antecede, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a través del oficio DGJG/DG/SEMEVP/14103/11 de fecha dos de agosto del año en curso, informó que el asunto fue turnado a la Subdirección Jurídica de esa Demarcación Política para que proceda conforme a derecho y en el ámbito de sus atribuciones.-------

De igual forma, a través del oficio PAOT-05-300/300-3645-2011 de fecha seis de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, iniciar Procedimiento de Revocación de oficio de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FBJ-0335-10, para el establecimiento mercantil ubicado en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, apoyándose para ello en la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en virtud que para la obtención de dicha Manifestación pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos.----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-2933-2011 y PAOT-05-300/300-2934-2011 ambos de fecha nueve de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a sus escritos de denuncias.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales fueron admitidas las denuncias ciudadanas, se refieren a presuntas irregularidades en las materias de construcción, uso de suelo, infraestructura urbana, vía pública, paisaje urbano, patrimonio urbanístico arquitectónico, ruido, vibraciones y emisiones a la atmósfera derivadas de la construcción de una Agencia Automotriz en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez.----------

Del estudio de los hechos narrados en los escritos iniciales de las denuncias, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a las mismas, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.-----

USO DE SUELO

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Asimismo, es oportuno señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los artículos, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, establecen que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades.----------

Ahora bien, de la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento de área y libre y densidad una vivienda por cada 50m^2 de la superficie total del terreno) en donde el uso de suelo para Agencia Automotriz o Taller Mecánico se encuentra prohibido.----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de referencia, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 fracción I del Reglamento

www.paot.org.mx

de la Ley en cita, donde se constató que el predio de referencia es un taller mecánico denominado "Mercedes-Benz Autosat".----------

Por tal motivo, el predio motivo de la denuncia, realiza actividades distintas a las permitidas en la zonificación H 4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, veinte por ciento de área y libre y densidad una vivienda por cada 50m^2 de la superficie total del terreno), violentando el uso de suelo permitido.----------

Por otro lado, de la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, se desprende que el predio de referencia cuenta con el Aviso de Declaración de Apertura folio 0189 Bis de fecha veinticuatro de febrero de dos mil once, solicitud realizada por Autosat de México, S.A. de C.V. para el giro de Taller Mecánico Automotriz y Venta de Refacciones denominado "Centro de Servicio Autosat", que para su obtención se utilizó la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno.----------

En este orden de ideas, de la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que no fue localizado el documento referente a Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno.----------

En tal virtud, le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar el Procedimiento correspondiente, en relación con la Revocación de la Declaración de Apertura, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, ya que para la obtención de dicha Declaración pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos, informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto.----------

Por otro lado, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo, por lo que ésta informó que inició procedimiento administrativo el ocho de julio de dos mil once, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1532/2011.----------

En tal virtud, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá concluir el procedimiento administrativo respectivo, imponiendo en su caso las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto.----------

CONSTRUCCIÓN

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal señala en su artículo 47 lo siguiente:----------

"(...) *ARTÍCULO 47.- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo* (...)".----------

Ahora bien, con fechas veintitrés de febrero y veintiséis de abril, ambas del año en curso, las personas denunciantes refirieron ante esta Unidad Administrativa en su escrito inicial lo siguiente: ----------

"(...) *construcción ubicada en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal, teniendo como* ***Actividad Preponderante la Construcción de un Taller Mecánico*** (...)". ----------

"(...) *construcción de una Agencia Automotriz Mercedes Benz* (...)".----------

Al respecto, del Reconocimiento de Hechos efectuado el dos de mayo de dos mil once, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que dicho inmueble se encuentra completamente terminado y que corresponde a un taller mecánico de la Mercedes-Benz Autosat.----------

Por otro lado, de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se desprende que el predio motivo de la denuncia cuenta con los siguientes documentos: Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Ampliación y Modificación con folio de ingreso FBJ-0335-10 registro número RBJB/0088-10 de fecha primero de julio de dos mil diez, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 265 con fecha de expedición primero de marzo de dos mil diez, Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 028805, con fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, así como Memoria Descriptiva del Proyecto.----------

Como se señaló en el apartado **USO DE SUELO** de la presente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que no fue localizado el documento referente a Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805.--------

En tal virtud, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, iniciar el Procedimiento de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FBJ-0335-10, para el predio ubicado en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, ya que para la obtención del Registro de Manifestación referido pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos.----------

RUIDO, VIBRACIONES Y EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Conforme a lo establecido en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, los propietarios, poseedores o responsables de fuentes emisoras de jurisdicción local, se encuentran obligados a cumplir los requisitos y límites de emisiones establecidas en las normas oficiales mexicanas y las disposiciones jurídicas aplicables, así como, a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, entendiendo por fuentes emisoras como aquellas fuentes fijas ubicadas en el territorio del Distrito Federal, en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como bienes inmuebles en general, incluidos los de uso habitacional, que por la maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, artefactos o instalaciones que se encuentren en ellos, o por las actividades que en ellos se realicen, produzcan de forma continua o discontinua emisiones sonoras.--

Al respecto, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.----------

Por otro lado, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-004-AMBT-2004, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en el Distrito Federal.----------

Ahora bien, del Reconocimiento de Hechos efectuado el dos de mayo de dos mil once, por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el ruido que presenta el inmueble citado es referente a las actividades de mecánica y no se observó algún tipo de emisión a la atmósfera.----------

En este orden de ideas, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, informó que "(...) *Se realizó recorrido por el exterior del establecimiento con el analizador de espectro encendido, obteniendo un nivel equivalente de fuente emisora de 63.1 dB (A). Así mismo se obtuvo un nivel equivalente para ruido de fondo de 68.3 dB(A) se procedió a realizar otra medición obteniendo para el nivel equivalente de fuente emisora de 62.5 dB(A) y un nivel equivalente para ruido de fondo de 66.8 Db(A)...no se detectaron puntos de medición de vibraciones mecánicas* (...)", por lo que concluye que no se desprenden hechos que puedan constituir infracciones a la Legislación Ambiental que le competa verificar.----------

Por tal motivo, en los rubros de ruido, vibraciones y emisiones a la atmósfera, no se constataron, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental del Distrito Federal.----------

Ahora bien, tal y como se mencionó en el apartado denominado **USO DE SUELO**, el inmueble motivo de la denuncia, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, esta violentando el uso de suelo al aplicarle la zonificación H 4/20/M, en donde el uso de suelo para taller mecánico se encuentra prohibido.----------

Por lo tanto, es oportuno señalar que el posible ruido, vibración y/o emisiones a la atmósfera ocasionados por el taller mecánico ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, es una condición asociada a las actividades que se desarrollan en dicho inmueble, por lo que una vez que se respete el uso de suelo aplicable (habitacional), dejará de presentarse tal condición.----------

VÍA PÚBLICA, PAISAJE URBANO Y PATRIMONIO URBANÍSTICO ARQUITECTÓNICO

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, señala en su artículo 11 lo siguiente:------

"(...) ***Artículo 11.-*** *Queda prohibido a los titulares y sus dependientes realizar, permitir o participar en las siguientes actividades (...) VII. La utilización de la vía pública como estacionamiento, para la prestación de los servicios o realización de las actividades propias del giro mercantil de que se trate, salvo aquellos casos en que lo permita expresamente la Ley y se cuente con el Aviso correspondiente* (...)".----------

Asimismo, en su Artículo 42 establece lo siguiente:----------

"(...) *En los establecimientos mercantiles donde se presten los servicios de reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, lavado de autos, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores, deberán:*----------

I. Contar con áreas para la ubicación de herramientas y refacciones, así como para almacenar gasolina, aguarrás, pintura, thiner, grasa y demás líquidos o sustancias que se utilicen en la prestación de los servicios;----------

II. Abstenerse de arrojar los residuos sólidos y líquidos en las alcantarillas, sujetándose a las disposiciones que para el tratamiento de dichas sustancias señalen las autoridades competentes;----------

III. Las áreas de reparación deberán estar separadas unas de otras, para que los diferentes servicios se presten en lugares determinados; (...) *Está prohibida la utilización de la vía pública para la prestación de los servicios a que se refiere este artículo y cualquier otro relacionado con la prestación de los mismos* (...)".----------

Ahora bien, del Reconocimiento de Hechos efectuado el dos de mayo de dos mil once, por personal adscrito a esta Entidad, se constató que dicho establecimiento no se encuentra obstruyendo la vía pública.----------

Por otro lado, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, señala en su Artículo 9 lo siguiente: "(...) *Artículo 9. Serán consideradas Zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal las siguientes, así como las que sean declaradas en los términos de esta Ley:*----------

I. Colonias: Juárez, Santa María la Ribera, Roma, Hipódromo, Condesa, Pedregal, Las Lomas;----------

II. Centros Históricos: Santa Fe, Cuajimalpa, Mixcoac, Tacubaya, San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac, Mexicalzingo (...)".----------

En razón de lo anterior, al ubicarse el predio motivo de la denuncia en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, no es considerado como Patrimonio Urbanístico Arquitectónico.----------

Finalmente, por lo que hace al Paisaje Urbano, La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su capítulo Octavo, artículos 68 y 69 del Ordenamiento del Paisaje Urbano, prevé que son elementos del paisaje urbano, entre otros, los espacios abiertos, el equipamiento urbano, la publicidad exterior, el subsuelo urbano, el mobiliario urbano, las instalaciones provisionales en vía pública, así como el paisaje natural que los rodea. Por lo que, considerando los hechos que se investigan, resulta inaplicable al presente supuesto.----------

Por tal motivo, en los rubros de vía pública, infraestructura urbana, paisaje urbano y patrimonio urbanístico arquitectónico, no se constataron, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de

contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.----------

No obstante lo anterior, los posibles incumplimientos que pudieran ocurrir, en específico por lo que hace a la ocupación inadecuada de la vía pública ocasionadas por el taller mecánico ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, se trataría de una condición asociada a las actividades del taller, por lo que una vez que se respete el uso de suelo aplicable (habitacional), no se presentará tal problemática.----------

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:

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que el predio motivo de la denuncia, cuenta con el Aviso de Declaración de Apertura folio 0189 Bis de fecha veinticuatro de febrero de dos mil once, solicitud realizada por Autosat de México, S.A. de C.V. para el giro de Taller Mecánico Automotriz y Venta de Refacciones denominado "Centro de Servicio Autosat", que para su obtención se utilizó la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno.----------

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que no localizó el documento referente a Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno.----------

- Así las cosas, el predio ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, realiza actividades distintas a las permitidas en la zonificación H 4/20/M, violentando el uso de suelo permitido.----------

- Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que inició procedimiento administrativo el ocho de julio de dos mil once, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1532/2011 y una vez concluido, deberá imponer en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto.-

- Le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, valorar el inicio del Procedimiento, en relación con la Revocación de la Declaración de Apertura para el predio citado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, ya que para la obtención de dicha Declaración pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos, informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto.----------

- Le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, valorar el inicio del Procedimiento de Revocación del Registro de Manifestación de

Construcción tipo "B", folio FBJ-0335-10, para el predio ubicado en la calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, ya que para la obtención de dicho Registro de Manifestación pudieron haberse declarado o presentado documentos apócrifos, informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto.----

- Según lo informado por la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y del Reconocimiento de Hechos efectuado por esta Subprocuraduría, en materias de ruido, vibraciones y emisiones a la atmósfera, no se constataron actos, hechos u omisiones, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas aplicables.----------

- En los rubros de vía pública, infraestructura urbana, paisaje urbano y patrimonio urbanístico arquitectónico, no se constataron, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.----------

- Todas las posibles contravenciones que pudieran generarse en el predio de referencia, asociadas a las actividades de taller mecánico, no se presentarán una vez que se respete el uso de suelo (Habitacional) en el mismo.----------

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 dispuesto 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.- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que no cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 028805 de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, con la que se pretendía acreditar el uso de suelo para taller mecánico, por lo que el inmueble ubicado en calle Adolfo Prieto número 1249, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, realiza actividades distintas a las permitidas en la zonificación H 4/20/M, violentando el uso de suelo permitido, por lo tanto, le corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar sobre el resultado del procedimiento que inició, en el que en su caso, se hayan impuesto las medidas y sanciones procedentes.----------

SEGUNDO.- Solicítese a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informe sobre el o los Procedimientos iniciados, en relación con la Revocación de la Declaración de Apertura, y sobre las medidas de seguridad y sanciones que haya impuesto.----------

TERCERO.- Solicítese a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informe las gestiones que haya realizado respecto a la Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FBJ-0335-10.----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Institución, para que valoren la presentación de las denuncias que consideren procedentes en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

QUINTO.- 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.----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Benito Juárez, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Institución.----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Lic. 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 conocimiento.

JLSM/MJGS/AMPR