## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintidós de septiembre de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 segundo párrafo de su de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1364-SOT-663, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

## ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve de noviembre de dos mil ocho, la C. Hortencia Margarita Castillo Wolff presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "*...Que en el predio ubicado en la calle Goméz* (sic) *Farías número cinco, en la Colonia del Carmen Coyoacán, es utilizado como oficinas y cuentan con un aire acondicionado, el cual causa ruido... y trabaja las 24 horas del día...*". ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-4734-2008 de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo así como por la generación de ruido derivadas de las actividades realizadas al interior del predio ubicado en calle Gómez Farías número 5, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-1364-SOT-663. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-4734-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, levantando al efecto las Actas Circunstanciadas correspondientes en las que se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

**Acta circunstanciada del veintidós de enero de dos mil nueve.** Se observó un inmueble constituido por la planta baja y un primer nivel, en cuya puerta de acceso presentaba un letrero con la leyenda de "Instituto de Investigaciones Sociales, S.C.". No se constató la generación de ruido. El personal actuante procedió a entrevistarse con la persona denunciante, quien refirió que fue cambiado el aire acondicionado que generaba el ruido por lo que ahora ya no se percibe como antes. ----------

**Acta circunstanciada del cinco de febrero de dos mil nueve.** Se informó al personal actuante que en el inmueble objeto de interés se realizan estudios de mercado, asimismo se les indicó que cuentan con un equipo de aire acondicionado el cual se cambió de lugar, trasladándose a la azotea de la edificación después de estar sobre una caseta localizada junto al muro colindante con un inmueble; se constató la generación de ruido debido al funcionamiento de dicho equipo de aire acondicionado. ------

Mediante los oficios con número PAOT/300-4735-2008, PAOT-05-300/300-1020-2009 y PAOT-05-300/300-3100-2009 de fechas cinco de diciembre de dos mil ocho, trece de marzo y diecinueve de agosto de dos mil nueve, respectivamente se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, que llevara a cabo las acciones

necesarias a efecto de verificar que el equipo de aire acondicionado ubicado en el inmueble relacionado con los hechos denunciados cumpla con la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006 en materia de emisiones sonaras. ----------

Al respecto, el treinta y uno de agosto de dos mil nueve se recibió el oficio número SMA/DEVA/SAPC/08569/2009 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director ejecutivo de Vigilancia Ambiental informó lo siguiente: ----------

> *"...con fecha diecisiete de julio de 2009, personal de esta Dirección Ejecutiva, se constituyó en el sitio referido, encontrando que dicho predio cuenta con 2 equipos de aire acondicionado ubicados en la azotea del inmueble, los cuales, durante la visita se encontraron en operación, sin embargo, durante el recorrido por el exterior del establecimiento, conforme a la Norma Ambiental, NADF-005-AMBT-2006, no se logró ubicar punto de referencia para la ejecución de estudio de ruido, por tal motivo y mediante el acuerdo administrativo folio SMA/DEVA/SAPC/07924/2009, esta autoridad determinó que no es procedente emplazar al 'INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES, S. C.'...".* ----------

Mediante oficio número PAOT/300-4736-2008 de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, que informara si cuenta con antecedentes de alguna Declaración de Apertura o Licencia de Funcionamiento respecto del inmueble ubicado en la calle Gómez Farías número 05, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán; y si cuenta con antecedentes de procedimientos iniciados respecto de las actividades realizadas en el inmueble de referencia y de ser el caso, las acciones, medidas o sanciones aplicadas. ----------

Al respecto, el veintitrés de enero del dos mil nueve, se recibió el oficio número DGJG/DG/SGyGM/0064/2009 de fecha dieciséis del mismo mes y año, a través del cual el Subdirector de Gobierno y Giros Mercantiles informó que: ----------

> *"...después de realizar una búsqueda minuciosa en el archivo de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos... en dicho domicilio no se encontró antecedente alguno de declaración de apertura o licencia de funcionamiento...".* ----------

Asimismo, el dos de marzo del año en curso se recibió el oficio DGJG/DG/SVR/157/09 de fecha tres del mismo mes y año, a través del cual el Subdirector de Verificación y Reglamentación informó que: ----------

> *"...en fecha tres de febrero de dos mil nueve, se realizó la visita de verificación número DGJG/SVR/0063/09-EM, al establecimiento mercantil con giro de oficina, ubicado en calle Gómez Farias número 5, colonia Del Carmen, una vez ejecutado se envió a la Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles, para su correspondiente calificación, encontrándose en la etapa de substanciación del procedimiento administrativo para la emisión de la resolución...".* ----------

Con fecha doce de febrero de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara la zonificación aplicable al predio que nos ocupa, de acuerdo con el Programa Parcial de la Colonia del Carmen. ----------

Al respecto, mediante folio interno 632 del veinticuatro de febrero del año en curso, la Dirección General de Desarrollo Urbano informó que la zonificación que le corresponde es Habitacional

Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 40% de área libre, una vivienda por cada 500 $m^2$; permitiéndose únicamente la vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques. ----------

Con fecha doce de febrero de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se ha emitido alguno de los Certificados de Usos de Suelo para el predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Al respecto, mediante folio interno número 735 de fecha veintisiete de marzo de dos mil nueve, la Dirección General de Administración Urbana informó lo siguiente: ----------

> *"...se constató que fue expedido el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio 31158, con fecha de expedición 22 de julio de 1998, para el inmueble ubicado en Gómez Farias N° 05, colonia.* (sic) *Del Carmen Coyoacán, en la Delegación Coyoacán, acreditándose el uso de suelo para "Oficinas, en una superficie de 380.00 m2"; concluyéndose que el mismo fue expedido por este Registro de los Planes y Programas...".* ----------

Mediante el oficio número PAOT300.3-738-2008 de fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó al propietario, poseedor y/o administrador del predio objeto de interés respecto de la denuncia, con la finalidad de que proporcionara los elementos de convicción que estimara conducentes para ser considerados en la substanciación de la investigación en la que se actúa. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/320-31-2009 de fecha veintinueve de enero de dos mil nueve, 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. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia versan respecto de contravenciones en materia de uso de suelo y generación de ruido derivadas de las actividades realizadas al interior del predio ubicado en calle Gómez Farías número cinco, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

### Respecto del uso de suelo

De acuerdo con el artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; al mismo tiempo, la fracción L del artículo en comento define al Programa Delegacional como el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; a su vez, la fracción LIII dentro de dicho artículo, señala que el Programa Parcial es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas, aunado a que los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas; mientras que la fracción LXXVI del mismo artículo establece que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y finalmente la

fracción LXXXII del citado artículo refiere que la zonificación es 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; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Aunado a lo anterior, tanto el artículo 20 fracción IV de la Ley en comento, así como el 35 del Reglamento de dicha Ley, establecen que los programas parciales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; mientras que el artículo 29 de la multicitada Ley refiere que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación. Asimismo, el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que la zonificación establecerá el uso Habitacional, entre otros, para el suelo urbano. Por otro lado, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento refiere 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. ----------

Para el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se desprende que al predio ubicado en la calle Gómez Farías número 05 le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura 7.5 metros, 40% de área libre, la cual no contempla el uso para oficinas, lo anterior de acuerdo con el Programa Parcial de la Colonia del Carmen. Información que fue corroborada por la Dirección General de Desarrollo Urbano. ----------

No obstante lo anterior, es de señalarse que la Ley de Desarrollo Urbano establece en su artículo 22 fracción IV que en la aplicación de los programas se observará, entre otras disposiciones, el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes respecto de los usos del suelo; que de manera legítima y continúa han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste; siempre y cuando estén contemplados dentro de alguno de los supuestos establecidos en la misma fracción. ----------

En este sentido, si bien es cierto que la zonificación aplicable al inmueble en la calle Gómez Farías número 05, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, no contempla el uso para oficinas, también lo es que dicho inmueble cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 31158 con fecha de expedición del veintidós de julio de mil novecientos noventa y ocho, acreditándose el uso de suelo para "Oficinas, en una superficie de 380.00 $m^{2}$", motivo por lo el cual dicho uso es anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de la Colonia del Carmen. En tal virtud, esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones jurídicas por lo que hace al uso del suelo. ----------

**Respecto del ruido.**

Durante el reconocimiento de hechos efectuado el cinco de febrero de dos mil nueve, el personal actuante constató que derivado del funcionamiento del equipo de aire acondicionado ubicado en el inmueble relacionado con los hechos denunciados se generaba ruido. ----------

Al respecto, la Ley Ambiental del Distrito Federal, establece en su artículo 123 que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, entre otros, establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de

descarga que emita la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha Secretaría, quedando comprendidos la generación de emisión de contaminantes de ruido. Asimismo, el artículo 151 de la misma Ley refiere que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes, señalando que la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, en coordinación con las demarcaciones territoriales, adoptarán las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 9 fracción XLII de la multicitada Ley señala que corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente el prevenir o controlar la contaminación originada por ruido o cualquier otro tipo de actividad que pueda ocasionar daños a la salud de personas expuestas así como a la población, al ambiente o los elementos naturales, en fuentes de competencia del Distrito Federal. Al mismo tiempo, la Norma Ambiental del 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, estableciendo que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras serán de 65 dB(A) para un horario de 6:00 h. a 20:00 h. y de de 62 dB (A) para el horario de 20:00 h. a 6:00 h. ----------

Derivado de lo anterior, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental informó que realizó visita en el lugar que nos ocupa, sin embargo durante dicha diligencia no fue posible ubicar punto de referencia, entendiéndose este último como el punto que registra el mayor nivel de emisión sonora de la fuente emisora, de acuerdo con el punto 3.21 de la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. Por lo tanto, esa Dirección Ejecutiva determinó improcedente el emplazar al Instituto de Investigaciones Sociales, S. C. ubicado en el inmueble relacionado con los hechos denunciados. Cabe señalar, que durante el reconocimiento efectuado por el personal de esta Subprocuraduría el veintidós de enero de dos mil nueve desde la vía pública en las inmediaciones del predio objeto de interés, no se constató la emisión de ruido, además de que la persona denunciante expuso que se cambió de lugar el equipo del aire acondicionado con el que cuentan en el "Instituto de Investigaciones Sociales", S. C., por lo que ya no se percibía como antes el ruido. En tal virtud, esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones jurídicas en materia ambiental del Distrito Federal. ----------

## 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: ----------

- Al inmueble ubicado en la calle Gómez Farías número 05, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, en donde no se contempla el uso de suelo para oficinas. Sin embargo, dicho inmueble cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 31158, mediante el cual le convalida los derechos adquiridos para el uso de oficinas. ----------
- En dicho inmueble no se encontró un punto de referencia que determine la generación de niveles superiores a los establecidos en la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, por lo que la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental determinó no emplazarlos. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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**.- El uso de suelo para oficinas que se lleva a cabo en el inmueble localizado en la calle Gómez Farías número 05, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, es anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de la Colonia del Carmen; aunado a que los niveles de ruido generados por las actividades propias de dicho inmueble no permiten establecer un punto de referencia de acuerdo con la normatividad aplicable en materia de ruido. ----------

**SEGUNDO.**- 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. ----------

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

**CUARTO.-** Notifíquese la presente Resolución a la C. Hortencia Margarita Castillo Wolf. ----------

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. **Mtra. Diana Ponce Nava**.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/JLMV