RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho 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 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el treinta y uno de octubre de dos mil ocho, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-388-SOT-191, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, 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 presentó ante este organismo descentralizado escrito mediante el cual denuncia que (...) los l0ocales (sic) establecidos en la Calle Coyuya, No. 199 y 203 Col. Santa Anita , (sic) (...), se considera que hay un riesgo en este negocio denominado DIMO, S.A. DE C.V. O DISTRIBUIDORA OMEGA, S.A. DE C.V. YA QUE SE OBSERVA QUE ALMACENAN TAMBOS DE CAPACIDAD DE DOCIENTOS LITROS LLENOS PROBABLEMENTE DE SOLVENTES, tintas y papel en volúmenes considerables, que utilizan quizás en su proceso productivo ya que aparecer (sic) se dedican a la venta de imprenta (sic) considerando que esta zona el uso de suelo no es comercial menos industrial, le solicito atentamente su atención para evitar cualquier accidente en esta zona por que en ocasiones es perecible (sic) olor a solvente o desconocemos que sustancias que se almacena en esos tambos (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300/1502/2008, de fecha dos de mayo de dos mil ocho, 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-2008-388-SOT-191; respecto a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, riesgo y generación de

olores por la instalación y funcionamiento del establecimiento denominado "DIMO", S. A. DE C. V. o "DISTRIBUIDORA OMEGA", S.A. DE C.V., ubicado en Calle Coyuya, No. 199 y 203 Col. Santa Anita, Delegación Iztacalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día veintidós de mayo de dos mil ocho, mediante oficio número PAOT/300/DAIDOT/898/2008. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300/1502/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos al predio en cuestión los días trece de mayo de dos mil ocho y veintiséis de agosto de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de fecha trece de mayo de dos mil ocho

(...)desde el espacio publicó se observa la existencia de un inmueble de dos niveles (planta baja y un nivel) cuyo frente es de 15m aproximadamente, mismo que se encuentra colindando con el predio marcado con el número 201 de la Calle en cuestión, se realizo (sic) el llamado a la puerta, respondiendo al mismo una persona del sexo femenino, por lo que con previa y debida identificación se solicito (sic) la presencia del propietario, poseedor y/o responsable del lugar, a lo cual señalo (sic) que esperemos un momento, ya que la persona que nos atendería se encontraba a dos predios del lugar en cuestión, permitiéndonos pasar a esperarlo, observando al interior un mostrador que contiene etiquetadoras manuales y otros materiales relacionados En minutos se presento (sic) quien dijo llamarse Ezequiel Torres en su carácter de contador de la empresa denominada DYMO (Distribuidora y Mayorista Omega, S.A de C.V.), por lo que le informamos el motivo de la denuncia, señalándole que además de denunciar al predio marcado con el número 199 de la Calle Coyuya también se relaciona en la misma al predio marcado con el número 203, a lo cual el C. Ezequiel Torres desconoce al 203 y evade cualquier relación con el mismo, manifestando que en el inmueble en el que nos ubicamos se desarrollan actividades de distribución y venta de sistemas de etiquetado y servicios, sin contar con tambos que contengan solventes y/o producto flamante (sic), por lo que no producen sino que comercializan etiquetas en general. Aunado a lo anterior, se le notifica el oficio PAOT/300/DAIDOT/899/2008, donde se le señalan las obligaciones que deben cumplir en materia de uso de suelo y ambiental, solicitando se presenten a comparecer ante esta Subprocuraduría con el fin de manifestar y presentar las pruebas que a su derecho convengan. Cabe señalar, que se observa que el C. Ezequiel Torres sale del inmueble marcado con el número 199 para ingresar a otro que se ubica a dos inmuebles colindantes al antes mencionado, se presume sea el 203 de la Calle Coyuya ya que se encuentra sin nomenclatura, mismo que tiene la apariencia de oficinas. Para mayor precisión los predios relacionados con los hechos denunciados se encuentran separados por el inmueble marcado con el número 201. Por otra parte no se perciben olores a solventes o a tintas (...) ----------

Reconocimiento de fecha veintiséis de agosto de dos mil nueve

(...) desde el espacio publicó se observa un inmueble de dos niveles identificado con el número 199 procediendo a tocar en el mismo, por lo que previa y debida identificación solicitamos la presencia del representante legal de la empresa denominada DYMO, entendiendo la diligencia con el C. Eulogio Gerónimo Anaya, quien manifestó que no realiza ningún proceso relacionado con la fabricación de etiquetas, toda vez que la actividad de la empresa se limita a la distribución y almacenaje de etiqueta adherentes, no obstante lo anterior y en atención a la platica (sic) vía telefónica realizada el día veinticuatro del mes y año en curso, nos permitió el acceso al inmueble a efecto de realizar un recorrido por las

instalaciones observando que en la planta baja existe las áreas de mostrador y atención a clientes, ventas, mantenimiento de equipo de computo y bodega, así mismo en el primero piso se observó la existencia de escritorios y computadoras que a decir de la persona que atiende la diligencia, es el área de trabajo de los agentes de ventas. ----------
Posteriormente, el C. Eulogio Gerónimo Anaya nos condujo al inmueble identificado con el número 203 de la Calle Coyuya, el cual es ocupado y utilizado por su representada como almacén y oficinas administrativas, observando que se trata de un inmueble de tres niveles, en el cual la planta baja es utilizada como almacén y área de carga y descarga de producto; el primer y segundo piso son utilizados como oficinas. Es de señalar que no se observó en ninguno de los dos predios relacionados con los hechos denunciados la existencia de recipientes con solventes y/o tintas, ni equipo y/o maquinaria para la fabricación de etiquetas (...) Por lo que respecta a los olores, estos no se percibieron (...). ----------

A través del oficio PAOT/300/DAIDOT/899/2008, de fecha dos de mayo de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Encargado y/o Director Responsable del establecimiento mercantil denominado DYMO, S.A. de C.V. y/o Distribuidora Omega, S.A. de C. V., ubicado en la Calle Coyuya 199 y 203, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial informó lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo, riesgo y generación de olores, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran. ----------

Al respecto, el día diecinueve de mayo de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría el escrito firmado por el C. Eulogio Gerónimo Anaya, Representante Legal de la persona moral denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., a través del cual manifestó lo que a su derecho conviene respecto de los hechos denunciados, anexando entre otros, copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 001691, de fecha veintidós de enero de mil novecientos noventa y dos, emitida por el entonces Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, para el predio ubicado en Calle Coyuya número 199, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco. ----------
- Declaración de Apertura folio 00430, de fecha treinta de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, con denominación social "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., expedida por la Delegación Iztacalco. ----------

Por otra parte, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende se desprende que a los inmueble identificados con los número 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, les corresponde la zonificación H5/50 (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas, teniendo como uso complementarios guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia. ----------

Igualmente, personal de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial consultó el dieciséis de julio de dos mil nueve la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, desprendiéndose que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, a los predios identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, les aplica la zonificación H3/30/B (habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda por cada 100.0m^2 de la superficie total del terreno). ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capitulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos denunciados que por esta vía se atienden, se refieren a presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, riesgo y generación de olores, por la instalación y funcionamiento del establecimiento denominado "DYMO", S.A. de C.V., o "Distribuidora Omega", S.A. de C.V., en los predios identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco. ----------

Del uso de suelo

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. ----------

De igual forma, la Ley en mención establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales quedará consignado el Uso de Suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Predio identificado con el número 199 de Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos practicados por personal de esta Subprocuraduría los días trece de mayo de dos mil ocho y veintiséis de agosto de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas, que se valoran en términos de 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; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, durante la primer diligencia se hizo constar que se observó al interior del inmueble un mostrador que contiene etiquetadoras manuales y otros materiales relacionados con etiquetas, así mismo el C. Ezequiel Torres, persona que atendió la diligencia manifestó que se desarrollan actividades de distribución y venta de sistemas de etiquetado y servicios; no obstante durante el segundo reconocimiento el C. Eulogio Gerónimo Anaya, representante legal de la persona moral denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., nos permitió el acceso al inmueble observando que en la planta baja existen las área de mostrador, y atención a clientes, ventas, mantenimiento de equipo de computo y bodega, asimismo en el primer piso se advirtió la existencia de escritorios y computadoras, que a decir de la persona con la que se entendió la diligencia es el área de los agentes de ventas, no se observó la existencia de equipo o maquinaria para la fabricación de etiquetas. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de presentación de la denuncia que en esta vía se atiende se desprende que el inmueble ubicado en Calle Coyuya número 199, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación H5/50 (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas, teniendo como uso complementarios guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de

vigilancia, encontrándose prohibido el uso de suelo para venta de artículos manufacturados y bodega de productos no perecederos. ----------

No obstante, es de señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, establece que al predio objeto de la presente indagatoria le aplica actualmente la zonificación H3/30/B (habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda por cada 100.0m^2 de la superficie total del terreno), y HM5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS y BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS aparece como permitido según la norma de vialidad en tramo f'-x, de Avenida Viaducto Rio de la Piedad a Plutarco Elías Calles. ----------

De lo anterior se desprende que si bien en principio y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco al momento de la presentación de la denuncia, el uso de suelo que se le da al lugar objeto de la denuncia se encontraba prohibido, es de indicar que en el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente, dicha violación desaparece debido a que permite los usos de suelo de VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS Y BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS que anteriormente se encontraban prohibidos. ----------

Mas aún, en el supuesto de que el actual Programa Delegacional continuara prohibiendo los usos de suelo referidos, es de indicar que tal y como obra en las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se encuentra copia simple de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 001691, expedida el treinta de enero de **mil novecientos noventa y dos**, para el predio identificado con el número 199 de Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, de la cual se desprende lo siguiente: ----------

> (...) Que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación IZTACALCO, versión mil novecientos ochenta y siete, aprobada por el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal en ejercicio de las atribuciones que le corresponden de acuerdo con la legislación aplicable, el 19 de junio de 1987, mismo que en cumplimiento a la Ley del Desarrollo Urbano y sus Reglamentos, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del citado Departamento los días 16 y 30 de julio del mismo año respectivamente, e inscrito en este Registro para los efectos de su obligatoriedad y cumplimiento por parte de los particulares y las autoridades a Fojas CIENTO VEINTE A CIENTO VEINTIDOS, Acta CUARENTA Y TRES, de fecha veintiocho de Agosto de mil novecientos ochenta y siete, Libro Dos, Volumen Uno, cuyo Plano número DOCE, de Usos, Destinos y Reservas, Densidad e Intensidad de Usos, determina que el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria H 4 S (HABITACIONAL/DENSIDAD 400 CUATROCIENTOS HAB/HA/SERVICIOS), DONDE EL USO DE SUELO PARA VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL (DISTRIBUCIÓN Y VENTA DE SISTEMAS DE ETIQUETADO) HASTA 500 QUINIENTOS M 2M APARECE PERMITIDO (...). ----------

Así las cosas, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo Folio 001691, documento expedido con anterioridad a la entrada en vigor y obligatoriedad del programa antes referido, resultaria

(habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda por cada 100.0m^2 de la superficie total del terreno), y HM5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para OFICINAS y BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS aparece como permitido según la norma de vialidad en tramo f'-x, de Avenida Viaducto Rio de la Piedad a Plutarco Elías Calles. ----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que no obstante que el representante legal de la persona moral denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., que se encuentra instalada en el predio identificado con el número 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, manifestó no cotar con la documentación que acredite el legal uso de suelo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, se permite el uso de suelo para oficinas y bodega de productos no perecederos. ----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que en relación al predio identificado con el número 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, no existe violación en materia de uso de suelo, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, se encuentra permitido el uso de suelo par oficina y bodega de productos no perecederos. ----------

De la Generación de Olores y Riesgo en Materia de Protección Civil

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día trece de mayo de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, 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 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, de la cual se desprende que el C. Ezequiel Torres, persona con la que se entendió la diligencia manifestó que en el inmueble 199 de la Calle Coyuya, se desarrollan actividades de distribución y venta de sistemas de etiquetado y servicios, por lo que no producen si no comercializan etiquetas en general, por lo que no cuentan con tambos que contengan solventes y/o productos flamables, por lo que no se percibieron olores a solventes o tintas.---

Igualmente, con fecha veintiséis de agosto de dos mil nueve, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos, constatando en el inmueble identificado con el número 199 de la Calle Coyuya, que en la planta baja existen las áreas de mostrador y atención a clientes, ventas, mantenimiento de equipo de computo y bodega, en el primer piso se observó la existencia de escritorios y computadoras, área ocupada por los agentes de ventas. En relación al inmueble identificado con el número 203 de la referida calle, se advirtió que se trata de un inmueble de tres niveles, la planta baja es utilizada como almacén y área de carga y descarga, y el primer y segundo

posible, en el caso de que actualmente el uso de suelo que se le da al lugar objeto de la denuncia se encontrara prohibido, se podía realizar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la tramitación del Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos debido a que presumiblemente el uso de suelo que se le da al lugar es anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en su versión mil novecientos noventa y siete. ----------

Por lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que respecto al predio identificado con el número 199 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, no existe contravención en materia de uso de suelo toda vez que la zonificación actual permite la venta de productos manufacturados y bodega de productos no perecederos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco. ----------

Predio identificado con el número 203 de Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos practicados por personal de esta Subprocuraduría los días trece de mayo de dos mil ocho y veintiséis de agosto de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas, que se valoran en términos de 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; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, durante la primer diligencia el C. Ezequiel Torres, manifestó desconocer el 203 evadiendo cualquier relación con el mismo; no obstante durante el segundo reconocimiento el C. Eulogio Gerónimo Anaya, representante legal de la persona moral denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., nos permitió el acceso al inmueble observando que se trata de un inmueble de tres niveles, utilizando la planta baja como bodega y área de carga y descarga, y el primer y segundo piso como oficinas. Cabe señalar que la persona que atendió la diligencia manifestó no contar con la documentación que acredite el uso de suelo. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de presentación de la denuncia que en esta via se atiende se desprende que el inmueble ubicado en Calle Coyuya número 203, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación H5/50 (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas, teniendo como uso complementarios guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia, donde se encontraba prohibido el uso de suelo para oficinas y bodega de productos no perecederos. ----------

No obstante, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, establece que al predio objeto de la presente indagatoria le aplica actualmente la zonificación H3/30/B

Omega", S.A. de C.V., no se constató la existencia de solventes, tintas, equipo y/o maquinaria, por lo que no se desprenden incumplimientos o irregularidades al respecto. ----------

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.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 001691, documento expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos ochenta y siete, anterior a la entrada en vigor y obligatoriedad del que se encontraba vigente al momento de la presentación de la denuncia, por lo que resultaría posible, en el caso de que el uso de suelo que actualmente se realiza en el predio se encontrara prohibido, realiza ante la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, tramitar el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, toda vez que el uso de suelo que se realiza es anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de la presentación de la denuncia. ----------

No obstante lo anterior, no existe contravención al uso de suelo por parte de la persona jurídica denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., ubicada en los inmuebles identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, toda vez que la zonificación HM5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), permite el uso de suelo para venta de productos manufacturados, oficinas y bodega de productos no perecederos, de conformidad con el vigente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco. ----------

SEGUNDO.- Durante el reconocimiento de hechos realizado los días trece de mayo de dos mil ocho y veintiséis de agosto de dos mil nueve, en los inmuebles identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, donde se ubica la persona jurídica denominada "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., no se percibieron olores, ni se advirtió la existencia de solventes, tintas equipo y/o maquinaria para la producción de etiquetas. ----------

TERCERO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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. ----------

piso es utilizado por oficinas. No se observó en ninguno de los predios referidos la existencia de recipientes y/o tintas, ni equipo y/o maquinaria para la fabricación de etiquetas, ni se percibieron olores.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos de prueba suficientes para señalar dentro del expediente al rubro citado, no se constató la existencia de hechos de los cuales se desprenda la omisión y/o incumplimiento a la normatividad respecto a la generación de olores y riesgo en materia de protección civil, ya que durante el reconocimiento de los hechos realizado el día veintiséis de agosto de dos mil nueve, no se constató la existencia de solventes, tintas, equipo y/o maquinaria para la producción de etiquetas, ni se percibieron olores, en el establecimiento mercantil denominado "Distribuidora y Mayorista Omega", S.A. de C.V., ubicado en los predios identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que no obstante que al momento de la presentación de la denuncia el uso de suelo se encontraba prohibido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco de de mil novecientos noventa y siete, el predio identificado con el número 199 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, cuenta con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 001691, documento expedido con anterioridad a la entrada en vigor y obligatoriedad del programa antes referido, por lo que resultaría posible, en el caso de que el uso de suelo que actualmente se realiza en el predio se encontrará prohibido, realizar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, la tramitación del Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos debido a que presumiblemente el uso de suelo que se le da al lugar es anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión mil novecientos noventa y siete. ----------

No obstante lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete vigente al momento de la presentación de la denuncia, solo permitía el uso de suelo habitacional en los predios identificados con los número 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco; la zonificación HM5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), permite el uso de suelo para venta de productos manufacturados, oficinas y bodega de productos no perecederos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, por lo que no existe contravención en materia de uso de suelo. ----------

2.- Respecto a la generación de olores y riesgo en materia de protección civil en los predios identificados con los números 199 y 203 de la Calle Coyuya, Colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, donde se encuentra instalado el establecimiento mercantil denominado "Distribuidora y Mayorista

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

QUINTO.-. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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. Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.
JJGV/CMBR/CVGA