RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 ENE 2013 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59 y 101 de su Reglamento, y analizados los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-264-SOT-137, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha diez de febrero de dos mil doce una persona, quien solicitó la confidencialidad de sus datos personales en términos del artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunció ante esta Procuraduría la presunta contravención al uso de suelo y las emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de un taller mecánico en el estacionamiento de la Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, edificio 29, frente al número 102, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veinticuatro de febrero de dos mil doce, 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-2012-264-SOT-137, notificándose el acuerdo a la persona denunciante, mediante correo electrónico, el veintinueve de febrero del mismo año. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha 29 de febrero de 2012:

... dentro de la Unidad Habitacional Hueso Periférico... frente al edificio marcado con el número 29 existen dos cajones de estacionamiento ocupados con herramienta para descargar motores o polea de desmonte, y un vehículo en reparación con el motor desmontado a un lado, se observaron manchas de aceite frente a dichos cajones de estacionamiento, botellas de aceite en las jardineras y otras herramientas...

Acta Circunstanciada de fecha 14 de noviembre de 2012:

...se encuentra un cajón de estacionamiento ubicado frente al departamento 102 y cuenta con un portagarrucha y herramientas a simple vista. Al momento de la diligencia fuimos atendidos por

el...propietario del inmueble y por lo tanto del cajón de estacionamiento. A decir del mismo, él es la persona que trabaja como mecánico en el mismo cajón de estacionamiento y ha realizado esta actividad desde hace 18 años...

Por otro lado, se consultó el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, el cual determina en su versión de divulgación, que al predio ubicado en Anillo Periférico Sur 7680, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, Densidad muy baja), en donde las actividades para vulcanizadoras y talleres automotrices se encuentran PROHIBIDAS.----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/310-398-2012, notificado el 13 de diciembre de 2012, se hizo del conocimiento al propietario del inmueble ubicado en la calle Anillo Periférico Sur 7680, edificio 29, número 102, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, los hechos denunciados ante esta Procuraduría, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y emisiones de ruido.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se hicieron consistir en la presunta contravención al uso de suelo y las emisiones sonoras generadas por la instalación de un taller mecánico en el estacionamiento de una Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, edificio 29, frente al número 102, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan. ----------

De la obstrucción de un área de uso común.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece en su artículo 1°, que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, así como regular las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas. ----------

Asimismo, de acuerdo al artículo 16, fracción III, de la Ley en cita, se dispone que cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en dicha Ley; asimismo son derechos de los condóminos y poseedores usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho a los demás. ----------

Al respecto, el artículo 21 fracción III y VII de la Ley en mención, prohíbe a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común. El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejas las cosas en el estado en que se encontraban, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, y se hará acreedor a las sanciones previstas en la presente Ley. --

Cabe mencionar que el artículo 87 fracción II, de la Ley en mención prevé que la contravención a las disposiciones previstas en dicha Ley en los artículos 16, 21 y 25, serán sancionadas con multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, por faltas que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio. ----------

En relación con lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de hechos, el día veintinueve de febrero y catorce de noviembre de dos mil doce, en Anillo Periférico Sur 7680, edificio 29, frente al número 102, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan; de los cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos del artículo 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 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que el área donde se realizan las actividades denunciadas a esta Institución (funcionamiento de un taller automotriz) se realizan en un área ubicada dentro de una Unidad Habitacional. ----------

Al respecto, el artículo 3, incisos a y b, de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal dispone que dicha entidad tiene por objeto ser una instancia accesible a los particulares para la defensa de sus derechos sociales y los relacionados con las actuaciones, funciones y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, asimismo procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de esta Ley.----------

En virtud de lo expuesto, corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, de acuerdo a sus atribuciones que tiene conferidas y de acuerdo a los hechos constatados por esta Procuraduría, consistentes en el funcionamiento de un taller mecánico en el estacionamiento de la Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, conocer, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal del asunto de mérito; por lo cual hágase del conocimiento de dicha Procuraduría, el contenido de la presente Resolución a fin de que valore las acciones procedentes. ----------

No obstante a lo anterior, con fecha de 13 de diciembre de 2012, mediante oficio PAOT-05-300/310-398-2012 se notificó al propietario, responsable u ocupante del departamento del inmueble número 102 del edificio 29 de la Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, en la colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, los hechos denunciados ante esta Procuraduría, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y emisiones de ruido, en los siguientes términos:

> *... al uso de suelo y generación de ruido generado por la instalación de un taller mecánico en el estacionamiento de la Unidad Habitacional Hueso-Periférico ubicada en Anillo Periférico Oriente, número 7680, edificio 29, departamento 102, colonia Rinconada Coapa, Delegación Tlalpan; denuncia que fue admitida a trámite por esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 24 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 81 de su Reglamento.*
>
> *Al respecto, me permito hacer de su conocimiento que la Ley Ambiental del Distrito Federal en su artículo 123 dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones*

contaminantes de ruido establecidos por las normas aplicables que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables; y el artículo 151 de ese mismo ordenamiento jurídico, prohíbe las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes.

En este sentido, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006 publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 27 de septiembre de 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, previendo que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras serán de 65 dB(A) en el horario comprendido de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a 6:00 horas.

Igualmente, la norma NADF-005-AMBT-2006, considera como fuentes emisoras aquellas fuentes fijas ubicadas en el territorio del Distrito Federal, en los términos de la Ley Ambiental, así como bienes inmuebles en general, incluidos los de uso habitacional, que por la maquinaria, equipo, instrumentos, herramientas, 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.

Por otra parte, le comunico que respecto del uso de suelo y de conformidad con el artículo 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano; de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Igualmente, le informo que de conforme a lo previsto en el Código Penal para el Distrito Federal, última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de agosto de 2011, en el artículo 346 fracción IV, señala que se le impondrán de 2 a 6 años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido, o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en el Distrito Federal: Asimismo, el artículo 343 Bis del citado Código, señala que se le impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de éstas conductas.

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan vigente, al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre y densidad muy baja 1 vivienda por cada 200 m^2 de la superficie total del terreno), donde el uso del suelo para taller automotriz aparece **PROHIBIDO**.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso del suelo al taller mecánico instalado

Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, edificio 29, frente al número 102, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

2. Corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal, de acuerdo a las atribuciones que tiene conferidas y de acuerdo a los hechos constatados por esta Procuraduría, consistentes en el funcionamiento de un taller mecánico en el estacionamiento de la Unidad Habitacional ubicada en Anillo Periférico Sur 7680, conocer, de acuerdo a los procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal del asunto de mérito. ----------

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.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Procuraduría Social del Distrito Federal el contenido de la presente Resolución a efecto de que determine las acciones, que en su caso, debe llevar a cabo conforme al ámbito de sus facultades. ----------

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 persona denunciante.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

BEMG/ELM/JJG/ORL