CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-286-SOT-94

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUL 2016 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-286-SOT-94, relacionado con la denuncia presentad ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de febrero de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, ambiental (emisiones sonoras) e invasión de la vía pública, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle La Esperanza número 128, colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (emisiones sonoras), establecimiento mercantil e invasión de la vía pública, como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, Ley de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. ----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **CB/3/30/M** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "M" media), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. ----------

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con número de folio 9624-151CAJO16, de fecha de expedición 01 de marzo de 2016, que establece la zonificación antes referida, y certifica que el uso de suelo para Estacionamiento Público y/o Estacionamiento Privado se encuentra PERMITIDO. ----------

El Certificado referido, establece que mediante oficio DGSU/836/09, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la **"Tabla de Uso Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo"**, inscrito en el Registro de Planes y Programas como Segunda Nota Marginal de fecha 21 de julio de 2009 al Acta 227 del Libro VII/2007 de Dictamen Técnico, Volumen uno de fecha 14 de agosto del 2007, se dictamina que se considera como Uso Complementario al de **"Estacionamiento Público"**, el de **"Pensión con Servicio Complementario de Lavado Manual de Vehículos", el cual deberá ser una actividad complementaria al uso principal y no deberán tener acceso a la vía pública**. ----------

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de auto lavado, denominado "LAVABETO", cuenta con dos frentes, el principal por la calle La Esperanza; las actividades del establecimiento se llevan a cabo en toda la superficie del predio y tiene acceso directo a la vía pública. ----------

El 18 de febrero 2016, compareció ante las oficinas que ocupa esta Subprocuraduría, el propietario del establecimiento mercantil de referencia, manifestando que el auto lavado, opera desde hace 30 años, que cuenta con documentales que lo acreditan y se compromete a realizar los trámites a fin de obtener el certificado por uso de suelo por derechos adquiridos.----------

En seguimiento, mediante escrito presentado en la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el propietario presento copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9624-151CAJO16, de fecha 22 de febrero de 2016, y formato de solicitud de corrección del citado Certificado ante la Dirección de Registro de los Planes y Programas.----------

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, el uso de suelo de "**auto lavado**" se encuentra **PROHIBIDO,** en virtud de no estar clasificado dentro de la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. ----------

Así también refiere, que el uso de suelo **para Estacionamientos públicos, privados y pensiones** se encuentra **Permitido** para los predios con **zonificación CB**, que le aplica al predio de interés; donde de acuerdo con lo dispuesto por la Tabla de *"USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBILIDAD DE USOS DE LA TABLA DE USOS DEL SUELO PARA PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO"*, inscrita en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota Marginal fecha 21 de julio de 2009 y Tercera Nota Marginal de fecha 05 de abril de 2011, al Acta 227 del Libro VII/2007 de Dictamen Técnico, Volumen uno de fecha 14 de agosto de 2007, se determina que el uso del suelo de "auto lavado" se compatibiliza con el de "Estacionamientos públicos, privados y pensiones"; mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3115/2016, de fecha 1 de junio de 2016, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, informó a esta Dirección: *"...que **con esta fecha 1° de junio de 2016 deja de aplicarse el oficio número DGDU/836/09, de fecha 9 de julio de 2009**, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda referente a la "Tabla de Usos Complementario y Compatibilidad de Usos del Suelo", toda vez que la nueva Tabla se encuentra en estudio para su actualización"*. ----------

El predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo, antes referido, el cual certifica como **uso de suelo principal el de Estacionamientos Públicos, privados y pensiones**; asimismo, establece como **Uso complementario** el de **Pensión con Servicio Complementario de Lavado Manual de Vehículos, el cual deberá ser una actividad complementaria al uso principal y no deberá tener acceso a la vía pública**. ----------

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo); sin respuesta. ----------

Hasta la fecha de la emisión del presente instrumento, dentro de las documentales que obran en el expediente de mérito, no se cuenta con Certificado en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo que se ejerce en el predio de referencia, por lo que se incumple el artículo 43 la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. ----------

2.- En materia de establecimiento mercantil.

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de auto lavado, denominado "LAVABETO", se observó que una vez que lavan los autos, son retirados del establecimiento y estacionados en la vía pública para proceder a secarlos; durante los reconocimiento de hechos no se percibieron emisiones sonoras. ----------

De la comparecencia efectuada el 18 de febrero de 2016, en las oficinas de esta Subprocuraduría, el propietario del establecimiento mercantil objeto de denuncia, manifestó lo siguiente: "(...) *que el establecimiento mercantil con giro de auto lavado, (...) cuenta con todas las documentales que acreditan su legal funcionamiento* (...)" y entregó entre otros, los siguientes documentos en copia simple: ----------

- Solicitud de Licencia de fecha 25 de febrero de 1988.
- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles folio GAMAVREG2012-02-01-00040015, clave del establecimiento GAM2012-02-01SAVBA-00040015, de fecha 19 de julio de 2012.
- Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes de fecha de 26 de febrero de 1988.
- Plano de reciclaje de agua
- Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 41259-151CAFE15, de fecha de expedición 12 de junio de 2015.
- Oficio de respuesta al Programa Interno de Protección Civil número DGAM/DGJG/SPC/JUDPP/1114/10, de fecha 01 de junio de 2010.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informará si cuenta con las documentales que acrediten el funcionamiento del establecimiento de referencia, de no contar con dicha información, realizara las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil y por la invasión de vía pública; dicha dirección mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/0905/2015, de fecha 31 de mayo de 2016, informó que emitió orden de visita de verificación administrativa, con número de procedimiento SV/INVEA/EM/023/2016, y que las constancias derivadas fueron remitidas a la Jefatura de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones de la Delegación Gustavo A. Madero, para la continuación del procedimiento hasta la emisión de su respectiva resolución. ----------

Derivado de la revisión y el análisis de la documentación que obra en el expediente de mérito, se tiene que el establecimiento cuenta con una solicitud de licencia de fecha 25 de febrero de 1988 y Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de fecha 19 de julio de 2012; para el giro de

auto lavado; sin embargo, se incumple con lo establecido en el artículo 39, de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, la cual refiere que se debe de ejercer exclusivamente el giro que se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. ----------

Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento SV/INVEA/EM/023/2016, conforme a derecho, y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. ----------

3. En materia ambiental (emisiones sonoras y utilización de agua potable)

El propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó que las emisiones de ruido, son generados por los equipos (aspiradoras y mangueras de presión) utilizados en el auto lavado, que dichas emisiones son intermitentes, por lo que no se rebasan los límites permitidos. ----------

En fecha 05 de julio de 2016, la Dirección de Estudios y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, obteniendo un nivel de fuente emisora (Nfe) de 64.30 dB(A), y un Nivel de ruido de fondo (Nrf) de 62.10 dB(A), y de acuerdo con los criterios señalados en el número 7.6.1 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 para la determinación del nivel efectivo de fuente emisora y dado que Nfe (64.30)-Nrf (62.10)=2.2 y que Nrf ≤ LMP (Límite máximo permisible de 65 dB(A) para el horario en que se llevó a cabo la medición); se concluyó que las emisiones sonoras de la fuente emisora, por si sola, **no exceden los límites máximos permisibles.** ----------

Respecto a la utilización de agua potable, el propietario del establecimiento manifestó que no usa agua potable para el lavado de autos, presentando como documento de prueba 5 notas de remisión por concepto del suministro de agua tratada, correspondiente al mes diciembre 2011, enero y febrero 2012 y noviembre de2014.----------

Al respecto, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en materia de servicios hidráulicos y constatar la no utilización de agua potable mediante tomas clandestinas, para el lavado de autos; hasta el momento de la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta por parte de dicha Dirección Ejecutiva. ----------

Corresponde a dicha Dirección realizar visita de inspección en materia de servicios hidráulicos, referido en el párrafo anterior; de ser caso imponer las sanciones conforme a derecho, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

4. Uso de la vía pública.

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito, se observó que una vez que lavan los autos, los retiran y estacionan en la vía pública (arroyo vehicular) para proceder a secarlos. ----------

Al respecto el Artículo 42 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los establecimientos mercantiles donde se presten los servicios, entre otros, lavado de autos, está prohibida la utilización de la vía pública para la prestación de dichos servicios y cualquier otro relacionado con la prestación de los mismos. ----------

Por lo que, corresponde a la Secretaria de Seguridad Pública de la Ciudad de México, realizar el retiro de los autos particulares a los que se estén realizado el secado estacionados en el arroyo vehicular frente al

establecimiento, con domicilio en calle La Esperanza, número 128, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle La Esperanza número 128, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación **CB/3/30/M** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "M" media), en donde el **uso de suelo para auto lavado se encuentra prohibido.**----------

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con número de folio 9624-151CAJO16, de fecha de expedición 1 de marzo de 2016, que asigna la zonificación antes referida, y certifica que el uso de suelo para **Estacionamiento Público y/o Estacionamiento Privado se encuentra permitido;** así también refiere como uso complementario de **"Pensión con Servicio Complementario de Lavado Manual de Vehículos"**, el cual deberá ser una actividad complementaria al uso principal y no deberán tener acceso a la vía pública. ----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de auto lavado, denominado "LAVABETO", con frente principal hacia la calle La Esperanza; las actividades se llevan a cabo en la totalidad del predio; los autos son secados en la vía pública (arroyo vehicular); no se percibieron emisiones sonoras.----------

4. El establecimiento mercantil de referencia no cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo, que certifique el aprovecghamiento de uso del suelo para auto lavado como actividad principal; por lo que incumple el articulo 43 la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; la actividad tiene frente principal hacia la calle y se llevan a cabo en la totalidad del predio. ----------

5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

6. El establecimiento investigado no cuenta con documentos para acreditar su funcionamiento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación número SV/INVEA/EM/023/2016; y enviar a esta Subprocuraduría copia del instrumento que al efecto emita. ----------

7. Las emisiones de ruido generadas por las actividades del auto lavado, no exceden los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. ----------

8. Existe la presunción que el auto lavado ocupa agua potable para sus actividades; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en materia de servicios hidráulicos y constatar la no utilización de agua potable mediante tomas clandestinas; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

9. Corresponde a la Secretaria de Seguridad Pública de la Ciudad de México, realizar el retiro de los autos particulares estacionados en la vía pública (arroyo vehicular) frente al inmueble marcado con el número 128 de La Esperanza, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

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.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General Jurídica, de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, a la Dirección Ejecutiva de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, y la Secretaria de Seguridad Pública de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado la Lic. Rosa Elena Morán Granados, Directora de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial, en suplencia por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV, 15 Bis 6 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 4 fracción IV, 52 fracción XVIII, 5°primer párrafo y 57 de su Reglamento.----------

REMG/IGP/IHB