



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 ABR 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1427-SOT-386, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de junio de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Prolongación del Panteón número 102, Colonia Huayamilpas, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento.-----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

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), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-



Expediente: PAOT-2020-1427-SOT-386

AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja es decir 1 vivienda cada 100 m2 del terreno), donde el uso de suelo para cementeras, tabiquerías y venta de materiales metálicos **se encuentran prohibidos en la tabla de usos de suelo** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, un inmueble preexistente con fachada de barda de piedra brasa y muros de tabique, al interior del inmueble se observó montículos de grava y arena, el encargado del establecimiento comentó que se trata de una ladrillera la cual ya tiene mucho tiempo establecida en el lugar, sin constatar emisiones sonoras derivadas del funcionamiento de dicha tabiquería.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 23 de noviembre de 2021, una persona que omite manifestar su personalidad, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple las siguientes documentales relacionadas con el predio denunciado: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 29653-151ULMA20D, de fecha 06 de julio de 2020, para el inmueble de referencia, el cual certifica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja es decir 1 vivienda cada 100 m2 del terreno).-----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio COAVAP2020-07-0800302182 de fecha 07 de julio de 2020 para el giro de Producción artesanal de ladrillos y derivados.-----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/0361/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, informó que para el establecimiento de referencia cuenta con 7 Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, 2 de ellos con folios 08DAVBA00302177 y COAVAP2020-07-0800302182 para el giro de Producción artesanal de ladrillos y derivados.-----

Asimismo, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3389/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, informó que para el inmueble objeto de investigación, no se localizó Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en ninguna de sus modalidades que acredite el aprovechamiento del uso de suelo para "Tabiquería"; asimismo, informó que mediante el "Decreto por el que se Adiciona el Artículo 15 Bis al reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, respecto del Certificado de Uso de Suelo por reconocimiento de actividad" y "Acuerdo por el que se



Expediente: PAOT-2020-1427-SOT-386

emite el Listado de Giros Mercantiles que podrán tramitar el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad”, publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fechas del 27 de julio y 09 de agosto de 2021, respectivamente, en el cual no contempla el giro de “Tabiguera”, por lo que no le es aplicable el reconocimiento de esta Actividad.-----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; luego entonces, el particular podrá tramitar el Aviso Electrónico ante el SIAPEM, el único documento para poder acreditar el uso de suelo tendría que ser uno de los dos señalados por el artículo 92 de la Ley vigente en la materia.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para Producción artesanal de ladrillos y derivados está prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades, en consecuencia, los Avisos 08DAVBA00302177 y COAVAP2020-07-0800302182, contravienen el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos, así como dejar sin efectos los Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folios 08DAVBA00302177 y COAVAP2020-07-0800302182 de fecha 07 de julio de 2020 para el giro de Producción artesanal de ladrillos y derivados, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al establecimiento objeto de investigación, toda vez que el uso de suelo ejercido no es compatible de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán; imponer las medidas cautelas y sanciones conforme a derecho corresponda, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

En materia de ruido, mediante llamada de fecha 10 de noviembre de 2021, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, en dicha llamada, la persona denunciante refirió que el ruido producido por el establecimiento no le es tan molesto, por lo que no requiere la medición de ruido desde su domicilio.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Prolongación del Panteón número 102, Colonia Huayamilpas, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja es decir 1 vivienda cada 100 m2 del terreno), donde el uso de suelo para cementeras, tabiquerías y venta de materiales metálicos, producción artesanal de ladrillos y derivados, se encuentran prohibidos en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite las actividades de producción artesanal de ladrillos y derivados que se realizan en el establecimiento mercantil objeto de investigación. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, un inmueble preexistente con fachada de barda de piedra brasa y muros de tabique, al interior del inmueble se observó montículos de grava y arena, el encargado del establecimiento comentó que se trata de una ladrillera la cual ya tiene mucho tiempo establecida en el lugar, sin constatar emisiones sonoras derivadas del funcionamiento de dicha tabiquería.-----
3. El establecimiento mercantil objeto de investigación, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para Producción artesanal de ladrillos y derivados está prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades, en consecuencia, los Avisos 08DAVBA00302177 y COAVAP2020-07-0800302182, contravienen el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos, así como dejar sin efectos los Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folios 08DAVBA00302177 y COAVAP2020-07-0800302182 de fecha 07 de julio de 2020 para el giro de Producción artesanal de ladrillos y derivados, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al establecimiento objeto de investigación, toda vez que el uso de suelo ejercido no es compatible de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán; imponer las medidas cautelas y sanciones conforme a derecho corresponda, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. La persona denunciante refirió que el ruido producido por el establecimiento no le es tan molesto, por lo que no requiere la medición de ruido desde su domicilio.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
 CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
 TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-1427-SOT-386

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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 a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y a la Dirección Generales de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, 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. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/RCV