



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1546-SOT-583

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 OCT 2015

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 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 del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1546-SOT-583, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2015 una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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 públicos, denunció ante esta institución la“(...) *violación de uso de suelo por realizar una construcción que aparentemente sin permiso (...) [generan] contaminación por ruido (...)*” en el predio ubicado en Calle San Gabino Manzana 865, Lote 8, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Delegación Coyoacán. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por la obra que se realiza en Calle San Gabino manzana 865, lote 8, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en la misma fecha. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada respectiva: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de julio de 2015: se constató la existencia de un inmueble totalmente construido y habitado, conformado por dos niveles de altura, en el cual no se realizan actividades de construcción; cabe señalar que al interior no se constata obra reciente, materiales de construcción o trabajadores; únicamente se observa que en el patio existen cajas de productos relacionados con la marca “Vivente”; no se percibieron emisiones sonoras provenientes del predio objeto de la denuncia. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1546-SOT-583

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2528-2015 de fecha 18 de junio de 2015 al propietario, poseedor, Director Responsable de Obra y/o Representante Legal del predio objeto de la denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 08 de julio de 2015. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal - (of. PAOT-05-300/300-3357-2015, de fecha 22 de julio de 2015), informar si las actividades realizadas en el predio objeto de la denuncia se encuentran permitidas para la zonificación habitacional con comercio en planta baja. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0704/2015 recibido en fecha 14 de agosto de 2015, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán al predio le corresponde la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); donde el uso de suelo para bodega (alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público) se encuentra prohibido. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal - (of. PAOT-05-300/300-4897-2015, de fecha 04 de septiembre de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), con la finalidad de corroborar que las actividades realizadas se apeguen a lo permitido. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6928/2015 recibido en fecha 05 de octubre de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2122/2015, la cual se encuentra en substanciación. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3358-2015, de fecha 22 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, el cual fue notificado vía correo electrónico el mismo día. -----





ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

Sobre el particular, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán al predio en cuestión le corresponde la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); donde el uso de suelo para bodega (alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público) se encuentra prohibido. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la existencia de un inmueble de dos niveles de altura, en el cual se observa un patio donde se almacenan cajas de productos relacionados con la marca "Vivente". -----

En virtud de lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2122/2015, la cual se encuentra en substanciación; por lo tanto corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto substanciar dicho procedimiento; considerando dentro de su





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1546-SOT-583

procedimiento que el uso de suelo para bodega (alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público) se encuentra prohibido. -----

De la construcción (obra nueva) y Ambiental (emisiones sonoras)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por su parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal prevé que quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptarán las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la existencia de un inmueble totalmente construido y habitado, conformado por dos niveles de altura, sin que se observaran actividades de construcción; cabe señalar que al interior no se constata obra reciente, materiales de construcción o trabajadores; asimismo, tampoco se percibieron emisiones sonoras. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción ni emisiones sonoras; toda vez que no se constataron los hechos objeto de la presente investigación. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle San Gabino Manzana 865, Lote 8, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Delegación Coyoacán le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); donde el uso de suelo para bodega (alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público) se encuentra prohibido; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1546-SOT-583

2. Se constató la existencia de un inmueble totalmente construido y habitado, conformado por dos niveles de altura, sin que se observaran actividades de construcción, obra reciente, materiales o trabajadores; asimismo, no se percibieron emisiones sonoras; únicamente se constató que en el patio se almacenan cajas de productos relacionados con la marca "Vivente". -----
3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2122/2015, considerando dentro de su procedimiento que el uso de suelo para bodega (alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos, incluye servicios conexos de oficinas de atención al público) se encuentra prohibido. -----

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: -----

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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

JELN/MYS/RMGG



