CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-850-SOT-395

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-850-SOT-395, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de abril de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de 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 y emisiones sonoras por las actividades de una carpintería ubicada en Calle Republicas número 118- B, colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez; admitida mediante acuerdo de fecha 21 de abril de 2014.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar que en la parte trasera del inmueble se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de carpintería, el cual ocupa aproximadamente 80 m2 de la planta baja del inmueble, dicha área se encuentra cubierta por muros y techos de láminas, sin percibirse emisiones sonoras desde la vía pública, pero sí desde el punto de denuncia. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-589-2014 al Propietario, Encargado y/o Responsable del establecimiento objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificándose en fecha 23 de junio de 2014. Al respecto, mediante escritos recibidos en esta Subprocuraduría en fechas 03 de julio, 07 de agosto y 03 de septiembre de 2014, quien se ostentó como el propietario del establecimiento mercantil realizó diversas manifestaciones y presentó documentales en copia simple, con las cuales pretende acreditar la legalidad del funcionamiento de dicho establecimiento. ----------

PAOT

Adicionalmente, y en atención a las comparecencias llevadas a cabo en esta Subprocuraduría los días 9 de febrero y 8 de julio de 2015, mediante escritos de fechas 20 de febrero, 10 de marzo, 15 de abril y 10 de agosto de 2015, el propietario del establecimiento informó las medidas de mitigación realizadas en el mismo a fin de disminuir las emisiones de ruido, anexando fotografías de dichas adaptaciones. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como visitas de verificación: a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a la Coordinación de Verificación Administrativa y a la Coordinación Jurídica ambas del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-468-2014 de fecha 19 de mayo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en misma fecha. ----------

Adicionalmente, mediante acta circunstanciada de fecha 26 de octubre de 2014, se asentó que se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, la cual manifestó que ya no reside en el domicilio donde percibía las molestias, por lo cual ya no es posible realizar una nueva medición de ruido desde ese domicilio. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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 (uso de suelo) y Establecimiento mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el

términos de este artículo, giros mercantiles que requieran grandes volúmenes de agua para su operación. ----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al inmueble denunciado le aplica la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 **niveles** máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre), en el cual, el **uso de suelo para carpintería se encuentra PROHIBIDO.** ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en la parte trasera del inmueble se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de carpintería, el cual ocupa aproximadamente 80 m^2 de la planta baja. ----------

Al respecto, el propietario del establecimiento presentó, a efecto de comprobar la legalidad del uso de suelo ejercido, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 55676-241PAEM14, de fecha 13 de agosto de 2014, el cual certifica que el aprovechamiento del uso de suelo para **venta de material, equipo y accesorios para carpintería, en una superficie construida de 81.86 m^2**, se encuentra **PERMITIDO,** en los términos y condiciones establecidos en el **Acuerdo por el que se establece el programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, de bajo impacto urbano**, documento que obra en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Ahora bien, el artículo sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de septiembre del 2013, establece la obligación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de emitir un **Programa de Regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida**, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, **venta de productos básicos y de especialidades**, administración y asistencia social, y sean de bajo impacto urbano, en términos del artículo 42 del mismo documento. ----------

En razón de lo anterior, en fecha 19 de junio de 2014 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Acuerdo de referencia. ----------

Dentro de los usos sujetos a regularización se encuentran: ----------

B) *Venta de Productos básicos y de especialidades.*

118.-**Venta** de material, equipo y accesorios para: albañilería, carpintería, soldador, electricidad y plomería. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal.----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento establece que el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto **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, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

Ahora bien en materia de Establecimientos Mercantiles, de acuerdo con el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establece que un **establecimiento mercantil** es aquel **local ubicado en un inmueble** donde una persona física o moral **desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro**. ----------

La fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establecen la definición legal de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo.** Adicionalmente, podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. ----------

El artículo 37 establece que se podrá destinar una fracción de la vivienda, que **no exceda del 20% de la superficie** de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. Adicionalmente, estos establecimientos mercantiles, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate. Ni podrán establecerse en los

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

Derivado de lo anterior, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 55676-241PAEM14, de fecha 13 de agosto de 2014, acredita el uso de suelo en el inmueble, únicamente para **venta de material, equipo y accesorios para carpintería, no así para la producción de artículos de madera (carpintería),** que es la actividad que se realiza en el inmueble. ----------

Por lo que el establecimiento denunciado no cuenta con un Certificado de Uso de Suelo con el cual acreditar el uso de suelo ejercido.----------

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en la materia, realizar visita de verificación, ejecutando la misma en fecha 25 de abril de 2014, emitiendo la resolución administrativa dentro del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1120/2014 en fecha 30 de junio de 2014, en donde determinó concluir dicho procedimiento por causas que imposibilitan materialmente su continuación, toda vez que los elementos contenidos en el Acta de Visita de Verificación son insuficientes para determinar si el establecimiento se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles o si se está modificando el uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable. ----------

Ahora bien, en relación a la acreditación del uso del suelo conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, resulta improcedente, toda vez que incumple al menos uno de los requisitos de procedencia, puesto que no es considerado un establecimiento de bajo impacto, ya que dicho uso es clasificado como industrial de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar nueva visita de verificación al establecimiento mercantil de referencia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Adicionalmente, el propietario de establecimiento mercantil, presentó para acreditar su legal funcionamiento, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto número de folio BJAVAP2014-05-2800113416 de fecha 27 de mayo de 2014, para el giro de carpintería, construcción y reparación de muebles en general, siendo que dicho uso de suelo es incompatible con el permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, por lo que incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ---------

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, sin que se haya informado sobre la realización de las acciones solicitadas. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

Ambiental (ruido)

La **Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal** vigente, establece en su artículo 123 que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones** contaminantes a la atmósfera, aguas, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores del Distrito Federal establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de residuos sólidos, de contaminantes visuales y de la emisión de **contaminantes de ruido,** vibraciones, energía térmica, lumínica y olores, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.----------

Así mismo en su artículo 151 menciona que **quedan prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría, 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. **Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución** de vapores, olores, **ruido**, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. ----------

Asimismo, la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal**, definiendo para ello, que la fuente emisora es "Aquella fuente fija ubicada en el territorio del Distrito Federal, en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como bienes inmuebles en general, incluidos los de uso habitacional, que por la maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, 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". ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se constató ruido generado por el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de carpintería, desde el punto de denuncia.----------

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, desde el domicilio de la persona denunciante, obteniendo como resultado del nivel de la Fuente Emisora Corregido (NFC) 79.20 dB, excediendo en 14.20 dB el límite máximo de 65 dB para el horario de las 6:00 a las 22:00 horas establecido por la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006** aplicable en ese momento. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

Derivado de lo anterior, en busca de un cumplimiento voluntario a la normatividad enunciada, en comparecencia ante esta Subprocuraduría, el propietario se comprometió a realizar adecuaciones en su establecimiento, a fin de reducir los niveles de emisiones sonoras, de las cuales informó a esta Subprocuraduría. ----------

A efecto de corroborar que dichas medidas hubieran sido efectivas, se realizó un nuevo Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, en el cual el propietario puso a trabajar todas las máquinas de su establecimiento, obteniendo como resultado del nivel de la Fuente Emisora Corregido (NFC) 75.61 dB, excediendo ahora en 12.61 dB los nuevos límites permisibles establecidos en la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013**. Por lo anterior, en nuevo acto de comparecencia, el propietario se comprometió a cubrir la sección identificada como punto de fuga de las emisiones con materiales aislantes, medidas de las que informó a esta Subprocuraduría. ----------

A efecto de comprobar que dichas medidas hubieran sido efectivas, esta Subprocuraduría solicitó a la persona denunciante, permitir el acceso a su domicilio a fin de realizar una nueva medición, manifestando su negativa pues ya no habita el inmueble; motivo por el cual esta Subprocuraduría se encuentra imposibilitada para efectuar un nuevo Estudio de Medición de Emisiones Sonoras. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Republicas número 118- B, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, le aplica la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 **niveles** máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para carpintería se encuentra PROHIBIDO.**

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la parte trasera del inmueble se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de carpintería, el cual ocupa aproximadamente 80 m2 de la planta baja de inmueble, área que se encuentra cubierta por muros y techos de láminas, constatando emisiones sonoras desde el punto de denuncia. ----------

3. El establecimiento mercantil cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 55676-241PAEM14, de fecha 13 de agosto de 2014, el cual acredita el uso de suelo para **venta de material, equipo y accesorios para carpintería, no así para la producción de artículos de madera (carpintería),** que es la actividad realizada en el inmueble.

4. El propietario del establecimiento incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que el uso de suelo ejercido se encuentra prohibido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. ----------

5. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación, en fecha 25 de abril de 2014, emitiendo la resolución administrativa dentro del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1120/2014 en fecha 30 de junio de 2014, en donde determinó concluir dicho procedimiento por causas que imposibilitan materialmente su continuación, toda vez que los elementos contenidos en el Acta de Visita de Verificación son insuficientes para determinar si el establecimiento se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles o si se está modificando el uso de suelo permitido conforme a la zonificación aplicable. ----------

6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto, instrumentar nueva visita de verificación en materia de uso de suelo al establecimiento mercantil de referencia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

7. El establecimiento cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto número de folio BJAVAP2014-05-2800113416 de fecha 27 de mayo de 2014, para el giro de carpintería, construcción y reparación de muebles en general, uso de suelo incompatible con el uso de suelo permitido en la zonificación aplicable, por lo que incumple el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, sin que a dicha actividad le sea aplicable la excepción establecida en el artículo 37 de la misma Ley. ----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, efectuar la visita de verificación solicitada en materia de establecimientos mercantiles, emitiendo la resolución que sea procedente. ----------

9. Se realizaron dos Estudios de Medición de Emisiones Sonoras, concluyendo que las emisiones sonoras sobrepasan los límites permisibles de conformidad con la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013,** y a efecto de minimizar las mismas el propietario del establecimiento realizó en dos ocasiones modificaciones al interior del establecimiento. La persona denunciante cambio de domicilio, motivo por el cual esta Entidad no cuenta con punto de denuncia para realizar una nueva medición.----------

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: ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

---------- **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 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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez para los efectos precisados en el apartado que antecede. ------

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

CUARTO.- 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.

REMG/IGP/WRB/AMC