



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 SEP 2019

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-786-SOT-326, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de febrero de 2019, 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 materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por las actividades de elaboración de artículos de aluminio que se realizan en calle Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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 85 de su Reglamento. -----

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia y derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, los hechos denunciados se ubican en Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero. Sin embargo, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se advierte que el predio objeto de denuncia se localiza en Francisco I. Madero Z 04 manzana 02 lote 79, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18. -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil y vibraciones, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido y vibraciones) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Establecimientos Mercantiles, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras. -----

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) y establecimiento mercantil

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC 3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **donde el uso de suelo para producción de enseres domésticos a base de aluminio se encuentra prohibido.** -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 21 de marzo del año en curso, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, en el que a dicho de una persona que se ostentó como encargado del lugar, se realizan actividades de elaboración de artículos metálicos. -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

Posteriormente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo y/o los Certificados de Uso de Suelo por derechos adquiridos, emitidos para el predio objeto de investigación. En respuesta a lo anterior, la Dirección del Registro de los Planes y Programas informó que para el predio en comento no localizó antecedentes de solicitud de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades. -----

Adicionalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al inmueble objeto de denuncia e imponer las sanciones que resulten procedentes. En respuesta a lo anterior, mediante oficio INVEA/DG/0295/2019, el citado Instituto informó que con fecha 27 de marzo del año en curso ejecutó la orden de verificación al inmueble de mérito. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble objeto de investigación. Por lo que en respuesta a lo anterior, la Jefatura de Unidad Departamental de Programas de Verificación informó que ejecutó la visita de verificación administrativa con número de **expediente SV/INVEA/EM/105/2019** y que las constancias derivadas de la práctica de la visita de verificación dieron como resultado la **implementación de la clausura al establecimiento mercantil y una sanción pecuniaria**, debiendo mantenerse así hasta que se cumpla con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Administrador del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. Por lo que mediante escritos de fechas 02 de abril y 04 de junio del año en curso, una persona que se ostentó como apoderado del inmueble en comento, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. 5 fotografías a color, presuntamente del interior del inmueble objeto de denuncia, donde se observan ollas de aluminio, tres máquinas tipo tornos, herramientas y materiales propios de la elaboración de artículos de aluminio, así como una persona laborando en una de las máquinas. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 17965-151TIHU19D, de fecha de expedición 05 de abril de 2019, para el predio ubicado en calle Francisco I. Madero Z 04 manzana 02 lote 79, interior Francisco I. Madero Z 04 manzana 02 lote 75, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18, que acredita la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad M= Una vivienda cada 50.0 m² de terreno). -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

3. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2019-04-0500265760, con clave del establecimiento GAM2019-04-05NAVBA00265760, de fecha 05 de abril de 2019, para el establecimiento mercantil ubicado en calle Francisco I. Madero Z 04 manzana 02 lote 75, colonia Cuauhtepac de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, para el giro de manufactura de aluminio, en una superficie de 240m². -----

Cabe señalar que dentro de las documentales que integran el expediente, mediante correo electrónico de fecha 10 de abril del año en curso, la persona denunciante del expediente en el que se actúa, aportó como medio de prueba una imagen en la que se observan sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, en fecha 07 de mayo del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un segundo reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constando que el inmueble cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte del citado Instituto; sin embargo, se constató que las actividades de elaboración de artículos de aluminio continuaban, toda vez que se percibieron emisiones sonoras y vibraciones generadas por el funcionamiento de maquinaria. -----

Ahora bien, a fin de corroborar las documentales aportadas por la persona que se ostentó como apoderado del inmueble de interés, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 17965-151TIHU19D, de fecha de expedición 05 de abril de 2019; sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si ha emitido Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2019-04-0500265760; asimismo, informar si ha emitido resolución administrativa del procedimiento número SV/INVEA/EM/105/2019 y si ordenó el retiro de los sellos de clausura, y en caso contrario, llevar a cabo la reposición de los mismos, toda vez que las actividades mercantiles continúan realizándose; sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

Es importante señalar que del análisis a las documentales aportadas por la persona que se ostentó como apoderado del inmueble objeto de denuncia, y de acuerdo a las actividades que actualmente se realizan en el inmueble investigado, se advierte que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 17965-151TIHU19D, únicamente acredita los usos de suelo vigentes conforme a la zonificación **HC 3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M= Una vivienda cada 50.0 m² de terreno), donde **el uso de**



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

suelo para producción de enseres domésticos a base de aluminio se encuentra prohibido, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero; es decir, dicho Certificado no es el documento idóneo para acreditar el uso suelo que actualmente se ejerce. --

Ahora bien, de acuerdo al artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley establece que el Aviso permite al Titular **ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.**----

Por lo anterior, con base en el Aviso para el funcionamiento de Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2019-04-0500265760, presentado por el particular, se advierte que dicho trámite se realizó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 17965-151TIHU19D, el cual como ya se mencionó, **no acredita el uso de suelo para manufactura de aluminio y/o producción de enseres domésticos a base de aluminio.** -----

Por otra parte, en fecha 15 de julio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de denuncia, constatado que a pesar de que el inmueble todavía cuenta con los sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se continúan realizando actividades, toda vez que se observó a personas transportando cajas de cartón a un camión de carga. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18, le aplica la zonificación **HC 3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **donde el uso de suelo para producción de enseres domésticos a base de aluminio se encuentra prohibido**, y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite las actividades mercantiles que se realizan en el inmueble en comento. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar la resolución administrativa que emita al procedimiento número SV/INVEA/EM/105/2019. -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 21 de marzo del año en curso, una persona que se ostentó como encargado del inmueble manifestó que para las actividades de elaboración de artículos metálicos cuenta con dos horarios (matutino y nocturno), de los cuales el nocturno en ocasiones es de las 18:00 horas a las 22:00 horas. -----

Por su parte, mediante escrito de fecha 02 de abril del año en curso, una persona que se ostentó como apoderado del inmueble de interés, aportó 5 fotografías a color, presuntamente del interior del establecimiento, donde se advierten paredes de ladrillo y se observa uno de tres tornos en funcionamiento; asimismo manifestó lo siguiente: -----

"(...) Me comprometo en un plazo no mayor de 15 días tomar las medidas necesarias para mitigar el ruido de los tornos de rechazado tienen como función la transformación de artículos de aluminio para el hogar que se procesan en este lugar.

Las medidas que se tomaran son las siguientes:

- 1. Reducir los horarios de trabajo*
- 2. Cubrir las paredes de paneles de unicel para absorber el ruido".*

En virtud de lo anterior, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, realizó el estudio de emisiones sonoras número PAOT-2019-452-DEDPOT-274, en el que se determinó que las actividades mercantiles que se realizan en el predio objeto de denuncia, constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación genera un nivel sonoro de 44.60 dB (A), el cual **no excede el límite máximo permisible** de emisiones sonoras de 63dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Por su parte, la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2019, que las emisiones sonoras continuaban presentándose en el lugar objeto de denuncia, y que además se percibían vibraciones fuertes. -----

Posteriormente, mediante escrito de fecha 04 de junio del año en curso, una persona que se ostentó como apoderado del inmueble de interés, manifestó haber realizado las adecuaciones para mitigar el ruido, por lo que aportó 5 fotografías a color, presuntamente del interior del inmueble de mérito, en las que se advierten: 2 fotografías con la colocación de paneles de unicel y malla, 1 fotografía con el recubrimiento de mortero y 2 fotografías donde se observa que se realizó el aplanado en los muros.--



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

Ahora bien, mediante llamada telefónica realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 09 de julio del año en curso, la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó que las vibraciones ya no se presentan con tanta frecuencia. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial, realizar la respectiva medición de ruido y vibraciones; por lo que en fecha 15 de julio del año en curso, personal adscrito a esa Dirección acudió en el horario y día señalado por la persona denunciante; sin embargo, en dicha visita no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones, pero se observaron personas transportando cajas de cartón a un camión de carga. Asimismo, en dicha visita la persona denunciante manifestó que desde el mes de marzo ya no se percibe ruido por las noches. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si ha emitido Licencia Ambiental Única para las actividades de elaboración de artículos de aluminio que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. Al respecto, dicha Dirección General informó que no localizó antecedentes referentes a la Licencia Ambiental Única. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las emisiones sonoras generadas por las actividades de elaboración de artículos de aluminio que se realizan en el inmueble ubicado en calle Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18, **no rebasan los límites máximos permisibles** que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, aunado a que una persona que se ostentó como apoderado del inmueble implementó medidas de mitigación de ruido, consistentes en la colocación de paneles de unicel cubiertos de mortero en los muros; respecto a las vibraciones, la persona denunciante manifestó que no se presentan con frecuencia. -----

Finalmente y como se ha analizado en el apartado "Desarrollo Urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil", las actividades de producción de enseres domésticos a base de aluminio se encuentran prohibidas, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, por lo que una vez que se cumpla con el uso de suelo que establece la zonificación del Programa referido, las emisiones sonoras y las vibraciones dejarán de presentarse. --

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, 85 fracción X y 89 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. -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Francisco I. Madero número 21, colonia Cuauhtémoc de Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 268_208_18, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC 3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para producción de enseres domésticos a base de aluminio se encuentra prohibido.** -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, en el que se realizan actividades mercantiles de elaboración de artículos aluminio, las cuales generan emisiones sonoras y vibraciones por el funcionamiento de maquinaria. -----
3. Una persona que se ostentó como apoderado del inmueble en comento, presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 17965-151TIHU19D, de fecha de expedición 05 de abril de 2019; sin embargo, éste no acredita el uso de suelo para producción de enseres domésticos a base de aluminio, y al amparo de este documento tramitó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio GAMAVAP2019-04-0500265760. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar la resolución administrativa que emita al procedimiento número SV/INVEA/EM/105/2019. -----
6. En materia de ruido, las emisiones sonoras generadas por las actividades de elaboración de artículos de aluminio no rebasan los límites máximos permisibles que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; asimismo, el particular implementó medidas de mitigación de ruido consistentes en la colocación de paneles de uniel cubiertos de mortero en los muros. -----
7. Respecto a las vibraciones, la persona denunciante manifestó que éstas no se presentan con frecuencia. -----



Expediente: PAOT-2019-786-SOT-326

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero y al Instituto de Verificación Administrativa 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA