



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3953-SOT-1063, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de julio de 2022, 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil derivado de la operación de un taller mecánico en el predio ubicado en Calle Oriente 229 B número 41, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de julio de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (ruido) y establecimiento mercantil como es: la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ordenamientos vigentes aplicables en la Ciudad de México, así como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco.

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.

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento dispone que 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. -----

Por otra parte, los artículos 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que los Titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 39 de la Ley en cita, dispone que el Aviso permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al predio investigado le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), **donde el aprovechamiento de uso de suelo para talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, virios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lubricación, mofles y convertidores catalíticos, se encuentra prohibido.**-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble de aproximadamente ocho metros de frente sobre la Calle Oriente 229 B y una altura aproximada de nueve metros. A través del acceso que fue abierto por un momento en la diligencia, se identificaron aproximadamente 6 vehículos aparcados, herramientas propias de taller mecánico, aceites (lubricantes de motor) en garrafón, accesorios y partes de motor en el suelo del inmueble, en la parte superior del interior del inmueble se constató la existencia de un letrero que ostenta la leyenda "GRILLOS RACING", en la diligencia una persona que se ostentó como propietario del inmueble, manifestó, entre otros aspectos, que el sitio no opera como un establecimiento mercantil, y que los trabajos de mecánica automotriz se realizan en vehículos de su propiedad.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-7677-2021 de fecha 30 de agosto de 2022, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del local investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

En respuesta al requerimiento, mediante el escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría, el día 15 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, compareció ante esta Entidad, y manifestó, entre otros aspectos que "(...) El inmueble de referencia lo utiliza el suscrito como mi habitación particular en la parte superior, y en la inferior del mismo guardo diversos vehículos que poseo, algunos de uso común y otros que uso para participar en diversas competencias de automovilismo deportivo en las que compito, así como para guardar los enseres que para ello utilizo (...) considero que de ninguna forma hago ruido alguno que pueda molestar a los vecinos (...)"; asimismo, aportó, entre otras constancias, las siguientes documentales:-----

1. Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 56811-151GAAD22D, emitido en fecha 08 de septiembre de 2022; acredita los usos de suelo permitidos en el predio objeto de denuncia de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente aplicable en la Alcaldía Iztacalco.-----
2. Copia simple de formato de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZCAVAP2022-09-0900355460 y clave de establecimiento IZC2022-09-09MAVA00355460 de fecha 08 de septiembre de 2022; en el cual se describe en su apartado de "ESTABLECIMIENTO MERCANTIL" el funcionamiento de un local con giro mercantil en el inmueble investigado de "Estacionamiento privados" con una superficie de 183.59 m² y denominación "Grillos Racing".-----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7810-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en el predio objeto de su denuncia, el uso de suelo para la operación del local objeto de denuncia se encuentra permitido, y en su caso, si ha emitido algún Certificado de Uso de Suelo en el que se acredite el mismo, y de ser el caso remitir copia certificada de dicha constancia, así como de las documentales que sustentaron su emisión.-----

Al respecto, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DG/SDG/102/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022, el titular de la Subdirección de Desarrollo Geomático de la Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en el sistema de expedición en línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital (CUZUS Digital), se localizaron los siguientes antecedentes de CUZUS Digitales, tramitados para el predio objeto de investigación (enviados a esta Subprocuraduría en copia simple): -----

FOLIO	FECHA DE EMISIÓN
22236-151AUJU19D	02 de mayo de 2019
39016-151POCE21D	14 de julio de 2021

Cabe mencionar, dichas constancias acreditan los usos de suelo permitidos en el predio objeto de denuncia de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente aplicable en la Alcaldía Iztacalco, entre el que se encuentra el aprovechamiento de estacionamiento privado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

Adicionalmente, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3695/2022 de fecha 19 de octubre de 2022, el titular de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al inmueble objeto de investigación le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco y le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100.00 m² de terreno), en donde el uso de suelo para "TALLER MECÁNICO" no se encuentra clasificado en la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa; señaló que el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación H/3/20/B.-----

Asimismo, señaló que de la búsqueda en sus archivos no se localizó ingreso de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades) que ampare el local que nos ocupa. -----

En razón de lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-10376-2022 y PAOT-05-300/300-11130-2022 de fechas 25 de noviembre y 16 de diciembre de 2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar su cuenta con permisos y/o autorizaciones para la operación del local investigado, y en su caso, realizar acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya proporcionado respuesta al requerimiento de esta Entidad. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble objeto de denuncia, se constataron vehículos aparcados, herramientas propias de taller mecánico, aceites (lubricantes de motor), accesorios y partes de motor, así como la denominación "GRILLOS RACING"; lo cual contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para talleres automotrices; reparación de motores y lubricación, se encuentra prohibido de conformidad con el al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco.-----

Aunado a lo anterior, el local investigado contraviene los artículos 6, 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Aviso o Permiso solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México que acredite su legalidad. ----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y uso de suelo al local investigado, efecto de corroborar el cumplimiento de las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, así como con la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable en la Ciudad de México. -----

2. En materia de ambiental (ruido)

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que se encuentren prohibidas las emisiones de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.-----

Durante un primer reconocimiento de hechos, instrumentado en el inmueble objeto de denuncia por parte del personal de esta Subprocuraduría, se desprende que no se constató la generación de ruido por alguna actividad realizada en el sitio. -----

En este sentido, vía correo electrónico de fecha 19 de diciembre de 2022, la persona denunciante en el expediente que nos ocupa, manifestó, entre otros aspectos, la continuidad de la generación de ruido provocado por las actividades desarrolladas en el inmueble. -----

Por tal virtud, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición de ruido en el sitio, de la que se desprende lo siguiente: -----

"(...) Primera. Las actividades de un taller mecánico ubicado en calle Oriente 229 B número 41, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicó la medición acústica, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 63.72 dB (A).

Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras al medio ambiente para el Punto de Referencia de 65 dB (A) en el horario de 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2023, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México (...).-----

Al respecto, toda vez que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, mediante la promoción y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, con fundamento en los artículos 5 fracción XIX y 15 BIS 4 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción VI, 90 y 101 de su Reglamento; esta Subprocuraduría a fin de promover el cumplimiento voluntario en materia ambiental (ruido), mediante el oficio PAOT-05-300/300-04175-2023 de fecha 09 de mayo de 2023, **EXHORTO AL PROPIETARIO, ENCARGADO, APODERADO Y/O REPRESENTANTE DEL LOCAL INVESTIGADO**, a efecto de tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras que motivaron la presentación de la denuncia investigada.-----

En conclusión, de las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica en el inmueble investigado, no se excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2023, no obstante esta Subprocuraduría a fin



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

de promover el cumplimiento voluntario en esta materia, EXHORTO AL PROPIETARIO, ENCARGADO, APODERADO Y/O REPRESENTANTE DEL LOCAL INVESTIGADO, a efecto de tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras que motivaron la presentación de la denuncia investigada.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Oriente 229 B número 41, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno), donde el aprovechamiento de uso de suelo para talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, virios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lubricación, mofles y convertidores catalíticos, se encuentra prohibido.-----
2. Cuenta con los Certificado Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales folios 22236-151AUJU19D y 39016-151POCE21D, emitidos en fechas 02 de mayo de 2019 y 14 de julio de 2021, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales certifican los usos de suelo permitidos en el predio conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente aplicable, entre el que se encuentra el aprovechamiento de estacionamiento privado. -----
3. En el inmueble objeto de denuncia, se constataron vehículos aparcados, herramientas propias de taller mecánico, aceites (lubricantes de motor), accesorios y partes de motor, así como la denominación "GRILLOS RACING"; lo cual contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para talleres automotrices; reparación de motores y lubricación, se encuentra prohibido de conformidad con el al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco. -----
4. El local investigado contraviene los artículos 6, 10 Apartado A fracción II, 35 fracción XVI y 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Aviso o Permiso solicitado a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, que acredite su legalidad.-----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y uso de suelo al local investigado, efecto de corroborar el cumplimiento de las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, así como con la Ley de Establecimientos Mercantiles aplicable en la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3953-SOT-1063

- 6. De las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica en el inmueble investigado, no se excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2023, no obstante esta Subprocuraduría a fin de promover el cumplimiento voluntario en esta materia, exhorto al propietario, encargado, apoderado y/o representante del local investigado, a efecto de tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras que motivaron la presentación de la denuncia investigada.-----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.-----

TERCERO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIEBPICR/G