RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de febrero de dos mil ocho. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-988-SOT-469, relacionado con las denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticinco de octubre del dos mil siete, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual denunció que "(...) el inmueble ubicado en calle (sic) 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, C.P. 01400, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México (...) propiedad del C. José Luis Gómez, se utiliza como taller de carpintería y como casa habitación, esta situación provoca considerables emisiones de ruido principalmente entre las 20:00 y hasta las 01:0 (sic) horas (ocasionalmente en el transcurso de la mañana) los siete días de la semana (...) manifiesto desconocer si esta persona ha obtenido los permisos correspondientes para ejercer esta actividad comercial en dicho inmueble y si el uso de suelo del inmueble en comento, es compatible con este tipo de actividades (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo con número de folio PAOTDF/SOT/2990/2007, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia presentada, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-988-SOT-469; el Acuerdo fue notificado a la persona denunciante mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/716/2007. ----------

Asimismo, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/717/2007, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil siete, esta Subprocuraduría hizo de conocimiento del C. José Luis Gómez Flores, quien se ostentó como el Propietario del inmueble ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, la denuncia presentada ante esta Entidad, relacionada con las actividades de carpintería que se llevan a cabo en dicho predio, así como las obligaciones que debe cumplir

en materia ambiental y del ordenamiento territorial, particularmente respecto al uso de suelo y emisión de ruido, a efecto de que ofreciera las pruebas que a su derecho convengan. -------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOTDF/SOT/2990/2007, en fecha veintidós de noviembre del dos mil siete, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el domicilio ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) solicitamos la presencia del C. José Luis Gómez y/o Propietario y/o Poseedor del mismo. Atendiendo dicha diligencia el C. José Luis Gómez Flores, quien se ostenta como el Propietario del inmueble de referencia. A dicha persona le notificamos el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/717/2007, en donde se le hace de conocimiento la existencia de la denuncia de referencia, así como las obligaciones en materia ambiental y del ordenamiento territorial, particularmente respecto a las emisiones de ruido y uso de suelo. Dicha persona, nos permite el ingreso al inmueble de su propiedad en donde observamos que se trata de una construcción de dos niveles de altura, en la planta baja existe mobiliario y espacios propios de casa habitación. En el primer nivel se observa que existe un área aproximada de 14 metros por 19 metros en el que se encuentra instalado un taller de carpintería en el que se encontró 1 sierra cinta, 1 sierra circular, 1 cortadora, 1 compresora, 1 canteador y 1 tanteador, 2 mesas de trabajo, así como herramienta de mano. Dicho espacio está semi-abierto en dos de sus costados, uno de los cuales da directamente hacia la calle. En este momento no se percibe la generación de ruido y en el lugar únicamente se encuentra laborando la persona referida. Asimismo, dicha persona menciona que días atrás debido a una carga de trabajo laboró hasta la madrugada. Adicionalmente comenta que generalmente trabaja en obras y no en el lugar donde nos encontramos y que tiene pensado cambiar de dirección el taller de referencia (...)". --------

Al respecto, el C. José Luis Gómez Flores, quien se ostentó como el Propietario del inmueble de referencia, aportó a esta Unidad Administrativa escrito recibido en fecha veintinueve de noviembre de dos mil siete, a través del cual manifestó que "(...) tengo el interés por no afectar el bienestar de los colonos, por lo que me encuentro en la mejor disposición para modificar mis horarios de trabajo y acciones que puedan inquietarles (...) declaro que estoy por trasladar mis actividades laborales a otro domicilio, en un plazo que corre entre 9 meses y 1 año (...)". ----------

En razón de lo citado en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Unida Administrativa se comunicó vía telefónica con la persona denunciada, el día treinta de noviembre de dos mil siete, a quien se le comentó que en caso de generar emisión de niveles sonoros por arriba de lo establecido en la normatividad aplicable, tendría que hacer adecuaciones para mitigar las mismas; quien comentó que en un lapso máximo de quince días realizaría las adecuaciones respectivas enfocadas a la eliminación del ruido generado. ----------

Por otra parte, a través del oficio número PAOTDF/SOT/3352/2007, de fecha cinco de diciembre de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Administración Urbana, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, información respecto a algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia. ----------

Al respecto, se recibió en esta Unidad Administrativa en fecha dieciocho de febrero de dos mil ocho, el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/268/2008 de fecha ocho de febrero del mismo año, a través del cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó a esta Unidad Administrativa que "(...) de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón (...) al predio le aplica la zonificación H 2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para carpintería se encuentra *prohibido* y una vez concluidas las actividades de búsqueda, revisión y análisis de los antecedentes que obran en el archivo de está (sic) Dirección (...), se constató que no existen registros de ningún certificado para el predio de interés (...)". ----------

Adicionalmente, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/3353/2007, de fecha cinco de diciembre de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno, en la Delegación Álvaro Obregón, información respecto a la Declaración de Apertura o Aviso de Funcionamiento en relación a las actividades de carpintería que se llevan a cabo en el inmueble de referencia, solicitando además, que en caso contrario se instrumente visita de verificación en relación al uso de suelo que le corresponde en el Programa Delegacional para dicha Demarcación Territorial. ----------

No obstante la solicitud descrita en el párrafo anterior, hasta el momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, no se ha recibido en esta Subprocuraduría respuesta alguna de lo solicitado a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOTDF/SOT/2990/2007, en fecha veintidós de noviembre del dos mil siete, personal adscrito a esta Subprocuraduría se

constituyó en el domicilio ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, a efecto de realizar un segundo Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) Que previa y debida identificación, y explicando el motivo de nuestra visita solicitamos la presencia de la persona denunciante, quien nos permite el ingreso al inmueble de su propiedad para constatar la emisión de ruido; al respecto, se percibe la emisión del mismo proveniente del domicilio denunciado, observando además desde el exterior que no se ha realizado adecuación alguna en el área de trabajo donde se encuentra la carpintería (...)". ----------

Asimismo, mediante oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/824/2007, de fecha seis de diciembre de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del Uso del Suelo

En términos de lo dispuesto en los artículos 7 fracción L y 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 las Delegaciones del Distrito Federal; y las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ---

Al respecto, el artículo 16 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. Las acciones concurrentes de planeación, ordenamiento, uso, destinos y reservas de las zonas rurales se establecerán en concordancia con lo que disponga la ley de la materia. ----------

Por su parte, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en cita establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de

conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Asimismo, de conformidad con los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, es facultad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de los Planes y Programas, expedir certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitido, de acreditación por derechos adquiridos y uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Por otro lado, las Delegaciones Políticas son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, ya que de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la citada Ley, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

En este sentido, el inmueble motivo de la presente investigación se ubica dentro de la poligonal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado el 31 de julio de 1997 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual señala que al predio con domicilio en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, le corresponde la zonificación H/2/20 (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre), zonas en las cuales predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia. ----------

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día veintidós de noviembre del dos mil siete, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que efectivamente en el lugar de referencia se encontraba instalado un taller de carpintería en el primer nivel de una casa habitación. ----------

Al respecto, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal información referente al uso de suelo permitido para la zonificación donde se encuentra el taller de carpintería de referencia; informando el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la citada Secretaría que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Álvaro Obregón al predio de referencia le aplica

la zonificación H 2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para carpintería se encuentra prohibido, señalando además que no existen registros de algún certificado para dicho predio. ----------

De lo anterior se desprende que el uso de suelo para actividades de carpintería se encuentra **PROHIBIDO**, puesto que dicho uso de suelo no está permitido en la tabla de usos de suelo de la zonificación H 2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

Del funcionamiento del inmueble denunciado

La Ley para el funcionamiento de establecimientos mercantiles del Distrito Federal establece en su artículo 38 que los Establecimientos Mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Licencia de Funcionamiento, están obligados a presentar su Aviso de Declaración de Apertura para que se les registre. ----------

Adicionalmente, la Ley de referencia en su artículo 44 menciona que para acreditar que el uso de suelo permite el desarrollo de su actividad, el interesado estará obligado a acompañar al formato de Declaración de Apertura, original o copia certificada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y copia simple para cotejo, de cualquiera de los siguientes documentos:----------

I. Certificación de zonificación para uso específico; o ----------
II. Certificación de zonificación para usos del suelo permitidos; o ----------
III. Certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. ----------
La Delegación, por conducto de la Ventanilla Única, cotejara la copia simple con el original o copia certificada, devolviendo el documento presentado al interesado de manera inmediata. -

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, información relacionada con el legal funcionamiento de las actividades que se realizan en el inmueble de referencia; no obstante lo anterior, hasta el momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, no se ha recibido respuesta alguna de parte de la citada Dirección General. ----------

Sin embargo, la citada Delegación, previo a la emisión de autorización para la realización de alguna actividad económica en el inmueble de referencia, deberá requerir al Propietario, Poseedor y/o Responsable de dicho inmueble el cumplimiento de los requerimientos legales, entre los que se encuentra el Certificado de Uso de Suelo en alguna de sus modalidades, que de acuerdo a lo vertido en el apartado precedente, el uso de suelo para actividades para

carpintería se encuentra **PROHIBIDO** de acuerdo a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional para Álvaro Obregón. ----------

De lo anterior se desprende que las actividades de carpintería en el domicilio de referencia, se contraponen a lo establecido en la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, motivo por el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, deberá vigilar el cumplimiento de la Normatividad aplicable, realizando las acciones de verificación correspondientes y aplicando en su caso las medidas de seguridad y/o sanciones. ----------

De la generación de ruido.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, toda persona que genere o emita ruido está obligada a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

En particular, está obligado a cumplir con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, la cual establece como límites máximos permisibles 65 dB(A), para el horario comprendido de las 6:00 a 20:00 horas y de 62 dB(A), de 20:00 a 6:00 horas. ---------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó un segundo reconocimiento de los hechos denunciados el día diez de enero del presente año, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando la emisión de ruido proveniente del inmueble ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ---------

En relación con lo anterior, el C. José Luis Gómez Flores, manifestó en llamada telefónica el día treinta de noviembre de dos mil siete, que llevaría a cabo las adecuaciones necesarias para mitigar la emisión de ruido con motivo de las actividades que se realizan en el inmueble de su propiedad; no obstante, en el reconocimiento de los hechos denunciados descrito en el párrafo anterior, se constató que el área de trabajo donde se encuentra instalado el taller de carpintería, no había sido adecuada con la finalidad de reducir las emisiones sonoras, constatando la generación de las mismas. ----------

En razón de lo anterior, y después de comprobar la emisión de ruido proveniente del taller de referencia, se constató que las adecuaciones que el C. José Luis Gómez Flores había manifestado realizar, no existían en el lugar de referencia. ----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría considera que la emisión de ruido proveniente de las actividades de carpintería en el inmueble multicitado, son consecuencia del uso que se le da al mismo, por lo que como se especificó en el apartado referente al uso de suelo de la presente Resolución, al estar prohibida dicha actividad en la zonificación H 2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), y dejar de realizarse en dicha zonificación, las emisiones sonoras dejarían de generarse. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial constató que en el inmueble ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se encontró instalado un taller de carpintería, lo cual de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se encuentra **PROHIBIDO** por la tabla de usos de suelo para la zonificación H 2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). ----------

En el mismo sentido, al estar prohibido el uso de suelo para actividades de carpintería, la generación de emisiones sonoras, hecho que motivó la presente denuncia, no debería existir en el domicilio de referencia, puesto que las mismas no están permitidas para la zonificación donde se encuentra dicho taller. ----------

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

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, deberá vigilar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa Demarcación Territorial, ya que el uso del suelo relacionado con la actividad que se lleva a cabo en el inmueble ubicado en Calle 26 Norte número 10, Colonia Olivar del Conde 2ª Sección, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se encuentra prohibido por la citada normatividad, debiendo informar a esta Entidad respecto de los resultados de las acciones de verificación en el domicilio de referencia, así como de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes en su caso. ----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Titular de las Dirección General Jurídica y de Gobierno adscrita a la Delegación del Distrito Federal en Álvaro Obregón. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

c.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJGV/LXML/JERN