RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 12 JUN 2024 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI y 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2021-1204-SOT-258**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de marzo de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), por la operación de un establecimiento de fabricación de colchones en el predio ubicado en Calle Fray Toribio de Benavente número 100, Colonia Vasco de Quiroga, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron las solicitudes de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

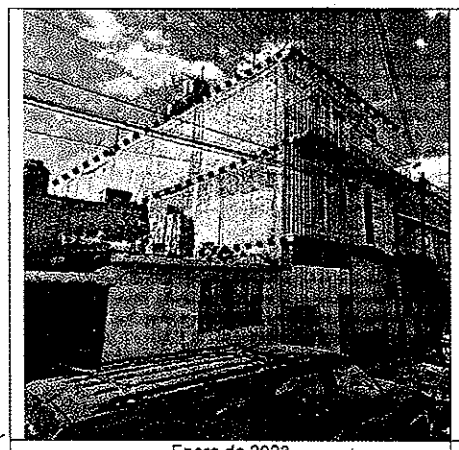
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero. ----------

En este sentido, de los hechos, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ------

1. En materia de construcción (ampliación) y desarrollo urbano (uso de suelo)

Previo al análisis de la materia de construcción (ampliación), referente a los trabajos de obra en el inmueble investigado, personal adscrito a esta Entidad, en fecha 23 de febrero de 2022, realizó un reconocimiento de hechos desde el espacio público en el predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble prexistente de tres niveles de altura. Al momento de la diligencia no se constataron actividades de construcción de ningún tipo o emisiones sonoras o de partículas provenientes del interior del predio; tampoco se identificó letrero que refiriera información de obra alguna, trabajadores o material para construcción. En cambio, **sí se observaron actividades consistentes en la reparación de colchones.** ----------

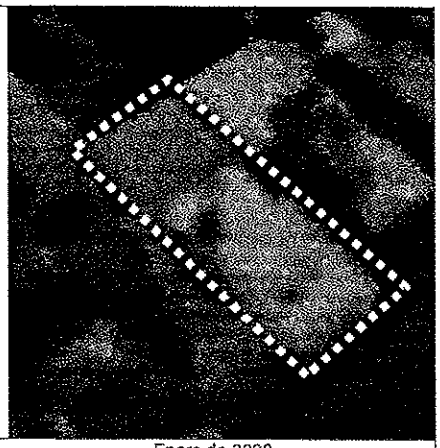
Al respecto, es importante señalar que de la consulta realizada a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que de noviembre de 2008 a marzo de 2019 en el predio de mérito se encontraba un inmueble **de dos niveles habitables** de altura con un cerramiento perimetral y desplante de muros en la azotea, siendo que **en enero de 2020 se llevó a cabo el colado de losa en un área de la azotea, lo que derivó en un tercer nivel habitable;** mediante imágenes disponibles del periodo comprendido entre noviembre de 2021 a enero de 2023 se observa que **dicho inmueble prevalece con una altura de tres niveles**; asimismo en las imágenes se observan diversas piezas de colchones tanto al exterior como interior del inmueble, algunas de las cuales ya sólo consistían en el marco perimetral y el panel de resorte que compone dicho elemento, como se muestra en las siguientes imágenes: ----------



Enero de 2023

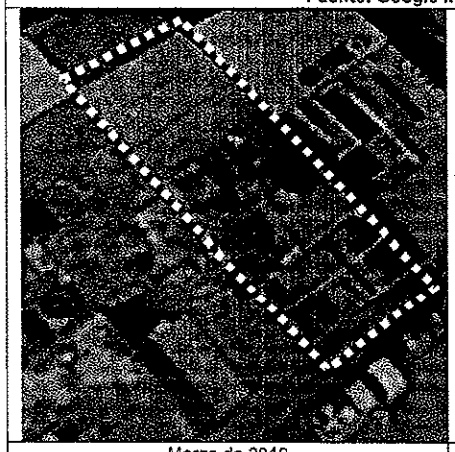
Noviembre de 2021

Fuente: Google Maps Streetview



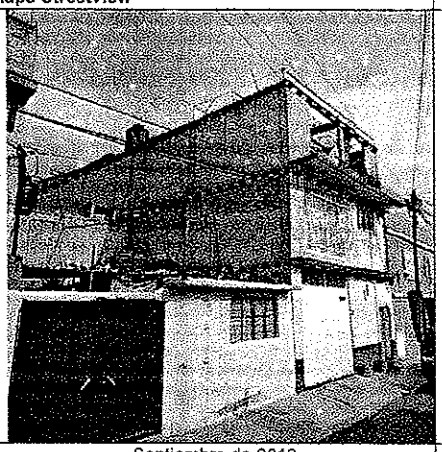
Enero de 2020

Fuente: Google Earth

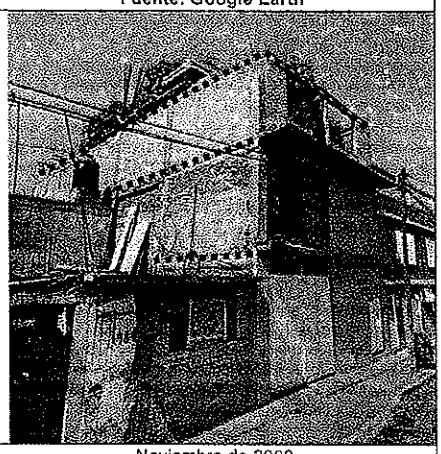


Marzo de 2019

Fuente: Google Earth



Septiembre de 2019



Noviembre de 2008

Fuente: Google Maps Streetview

A efecto de mejor proveer, esta Entidad emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador, y/o Responsable Legal del establecimiento, en el que se le solicitó aportar los elementos estimados conducentes a fin de ser considerados en la substanciación del procedimiento en investigación. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría en fecha 16 de abril de 2002 de marzo de 2022, una persona que se ostentó con carácter de propietario del establecimiento denominado ***"REPARACIÓN DE COLCHONES"*** manifestó, entre otros aspectos, su compromiso por realizar los trámites pertinentes para regularizar las actividades que se realizan en el domicilio en comento, así como los trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un tercer nivel, es decir, no presentó documental alguna. ----------

De lo antes referido, se da cuenta que los hechos denunciados respecto de la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), **las actividades que se realizan no corresponden a un establecimiento con giro de fabricación de colchones, sino a uno de reparación; respecto a la materia de construcción (ampliación del tercer nivel) esta se realizó con anterioridad de al menos un año, encontrándose actualmente habitado.** ----------

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/3/20/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), **donde el uso de suelo para reparación a escala vecinal de artículos en general se encuentra permitido.** ----------

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-7400-2022 de fecha 19 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad del establecimiento objeto de denuncia y, en caso contrario, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por los hechos denunciados en el inmueble de mérito, así como imponer las medidas y sanciones procedentes, mismo que fue notificado el día 22 del mismo mes y año; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente Resolución, no se ha obtenido respuesta alguna por parte de esa Dirección. ----------

Por lo anterior, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se concluye que en el inmueble ubicado en Calle Fray Toribio de Benavente número 100, Colonia Vasco de Quiroga, Alcaldía Gustavo A. Madero, **se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de reparación de colchones, el cual, si bien se encuentra previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, se permite únicamente en planta baja, aunado a que de acuerdo con lo manifestado por el propietario, no cuenta con permisos para su legal funcionamiento,** por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, enviar el resultado de la visita de verificación, la cual fue solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-7400-2022, acompañado de la Resolución Administrativa emitida al efecto.----------

2. En materia ambiental (ruido)

Respecto a los hechos relacionados con la emisión de ruido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de referencia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). ----------

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó el estudio de medición de ruido para el establecimiento en comento desde el punto de referencia, diligencia en la que se percibieron emisiones sonoras generadas por la reproducción de música grabada y la operación de máquinas que arrojaron un nivel corregido de 67.94 dB (A), **lo que excede el límite máximo permisible por la Norma de referencia.** --

En este sentido, el personal actuante realizó la notificación del oficio PAOT-05-300/300-6949-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, mediante el que se realizó el exhorto al encargado, propietario, poseedor y/o representante legal del establecimiento objeto de investigación, a efecto de tomar previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones, **sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se tenga por desahogado dicho requerimiento.** ----------

En ese mismo orden de ideas, mediante oficio PAOT-05-300/300-7406-2022 de fecha 19 de agosto de 2022, esta Entidad giró oficio a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, solicitando realizar acciones de inspección en materia ambiental al inmueble de mérito, el cuál fue recibido el día 22 del mismo mes y año; no obstante lo anterior, no se cuenta con respuesta alguna por parte de esa Dirección a la fecha de emisión de la presente Resolución. ----------

Ahora bien, del acta circunstanciada de llamada telefónica levantada por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que la persona denunciante refirió **que, si bien las emisiones de ruido generadas en el inmueble de mérito prevalecen, el giro del establecimiento cambió, sin poder precisar el giro actual, y mencionó que es de su interés presentar una nueva denuncia respecto a las actividades que actualmente se llevan a cabo.** ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Fray Toribio de Benavente número 100, Colonia Vasco de Quiroga, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/20/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno), **donde el uso de suelo para reparación a escala vecinal de artículos en general se encuentra permitido,** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero.----------

2. Durante los reconocimientos de hechos no se contrataron trabajos de construcción (ampliación), **aunado a que el tercer nivel se encuentra concluido y habitado,** y del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad se desprende **que los trabajos de ampliación de dicho nivel de fueron previos a la presentación de la denuncia.** ----------

3. Respecto a la materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), en el inmueble de mérito se constató la operación de un establecimiento mercantil con **giro de reparación de colchones**, el cual, si bien se encuentra previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, **se permite únicamente en planta baja, aunado a que de acuerdo con lo manifestado por el propietario, no cuenta con permisos para su legal funcionamiento,** por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, enviar el resultado de la visita de verificación, la cual fue solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-7400-2022, acompañado de la Resolución Administrativa emitida al efecto.----------

4. En materia ambiental (ruido), de acuerdo a lo informado por la persona denunciante del expediente citado al rubro, se desprende que, **si bien las emisiones de ruido generadas en el inmueble de mérito prevalecen, el giro del establecimiento cambió, sin poder precisar el giro actual,** por lo que presentará una nueva denuncia respecto a las actividades que actualmente se llevan a cabo. ----

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: ----------

---------- **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 de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero 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. ----------

ICP/RAGT/AIPR