RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2013 .----------

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 y VI, 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-2013-579-SOT-265**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución *"(...) una lavandería presuntamente denominada "Lavandería España" (...), la cual contraviene el uso de suelo que es habitacional, por lo que presumo que carece de los permisos y autorizaciones para su legal funcionamiento, aunado a la generación de fuertes emisiones de ruido, olores y partículas a la atmósfera (...) funciona todos los días excepto los martes, de las 12:00 a las 22.00 horas horario en el que se presenta la problemática (...) llevan a cabo actividades de carga y descarga (...) invadiendo la banqueta y obstruyendo el paso peatonal toda vez que no cuenta con un estacionamiento propio (...)".*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 08 de abril de 2013, admitió a trámite la denuncia por los posibles incumplimientos en materia de uso de suelo, legal funcionamiento, emisiones a la atmósfera (ruido, partículas y olores) y obstrucción a la vía pública derivado de las actividades generadas por un establecimiento mercantil con razón social "Lavandería España", en el predio ubicado en Sur 109 número 275, entre Ermita Iztapalapa y calle Jorge Enciso, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa; el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 11 de abril de 2013 mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, con la finalidad de realizar el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta respectiva en la que se registró que:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de abril de 2013: Se observó un inmueble con características de casa habitación; se constató un camión estacionado frente al predio de mérito con la leyenda "Lavandería y Tintorerías España". Al requerir la presencia del propietario, fuimos atendidos por una persona del sexo masculino quien se negó a permitirnos el acceso al inmueble. No se perciben olores, partículas ni emisiones sonoras provenientes del interior.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de abril de 2013: La propietaria del inmueble nos permitió el acceso, se constató la existencia y funcionamiento del establecimiento objeto de investigación; en este acto procedió el visitado a encender una de las lavadoras para mostrarnos el ruido que éstas generan, siendo emisiones de bajo intensidad; los materiales que utilizan para el lavado son jabones de marcas comerciales. Se observan dos lavadoras semi-industriales en funcionamiento, refirió que su horario de trabajo regularmente es de 10:30 a 9:00 p.m; y que principalmente se lavan colchas y manteles. No se constataron emisiones de partículas, sólo en el interior del predio se percibieron olores a jabón y cloro.----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al propietario y/o representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto a los hechos denunciados. En fecha 12 de abril de 2013, la propietaria del establecimiento de mérito compareció en las oficinas de esta Procuraduría manifestando que son falsos los hechos que se le imputan, ya que cuenta con las documentales que respaldan su al legal funcionamiento; asimismo presentó las siguientes documentales.----------

- Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio MANU4546107 de fecha 14 de septiembre de 2007, para uso de suelo de lavandería, con una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición.----------

- Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil ante la Delegación Iztapalapa folio 4476 de fecha 27 de septiembre de 2007, para el giro de lavandería.----------

- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles ante la Delegación Iztapalapa (SI@PEM) de fecha 11 de abril 2013, folioIZTAVREG2013-04-11-00076827, Clave del Establecimiento: IZT2013-04-11RAVBA-00076827 para el giro de lavandería y tintorería.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/), en donde se constató que al predio le corresponde la zonificación H 3/40 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 40% de área libre), donde el uso de suelo para lavanderías se encuentra **PROHIBIDO** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 (zonificación y uso de suelo)

El artículo 33 de la Ley de Desarrollo Urbano determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. Asimismo, el artículo 43 de la misma Ley refiere 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 esa Ley.----------

Asimismo, el artículo 45 de la Ley en cita refiere que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.---------

Por su parte, el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del año 2007, vigente en su momento, establecía al certificado de zonificación para uso específico, como el documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado sobre sí un uso del suelo está permitido o prohibido; o para aquel predio al que se le haya autorizado cambio de uso de suelo.----------

Sin embargo la Ley de Desarrollo Urbano vigente publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio de 2010, prevé en su artículo 92 que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por 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 ----------

Al respecto, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H 3/40 (habitacional, 3 niveles máximo de

construcción y 40% de área libre) donde el uso de suelo para lavanderías se encuentra **PROHIBIDO.**----------

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de lavandería; el propietario presentó copia del Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio MANU4546107 de fecha 14 septiembre de 2007 para **uso de suelo de lavandería** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997; sin embargo, este certificado tuvo vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición, por lo que desde el año 2009 dicha documental carece de vigencia; no obstante, el propietario del inmueble podrá tramitar el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; toda vez que el aprovechamiento del uso que se le ha venido dado al predio (lavandería) es anterior a la entrada vigor del Programa actual que lo prohíbe.----------

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, tomando en cuenta los elementos vertidos en el presente instrumento; toda vez que el propietario del inmueble pretende acreditar el uso de suelo para lavandería con un certificado que dejo de surtir efectos jurídicos desde el año 2009, y cuyo uso se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.----------

Establecimiento mercantil

El artículo 2 fracciones XIV y XV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal establece la definición de Giro de Bajo Impacto como las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal, asimismo se entiende como Giro Mercantil a 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.----------

En este sentido, el artículo 35 fracción X de la Ley en cita, refiere que se consideran de Bajo Impacto los establecimientos mercantiles de lavandería y tintorería.----------

De acuerdo con el artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, proporcionando la información señalada en el propio artículo. ----------

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados, se constató la existencia y funcionamiento de un establecimiento mercantil con razón social "Lavandería España", dedicado a las actividades de lavandería principalmente de manteles y colchas.----------

En este sentido, la propietaria del establecimiento, presentó copia simple del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil ante la Delegación Iztapalapa, folio 4476 de fecha 27 de septiembre de 2007; así como del Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles ante la Delegación Iztapalapa (SI@PEM) de fecha 11 de abril 2013, folio IZTAVREG2013-04-11-00076827, para el giro de lavandería y tintorería; por lo que no se encuentran incumplimientos en esta materia, toda vez que se cuenta con las documentales que amparan el legal funcionamiento del establecimiento de mérito.----------

Emisiones a la atmósfera (ruido, partículas y olores)

La Ley Ambiental del Distrito Federal prevé en el artículo 151 que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido y olores que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal. 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 olores y ruido.----------

El artículo 5° de la citada Ley define que las fuentes fijas son los establecimientos industriales, mercantiles y de servicio y los espectáculos públicos que emitan contaminantes al ambiente, ubicados o realizados, según corresponda, en el Distrito Federal.----------

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, no se percibieron olores, partículas ni emisiones sonoras al ambiente provenientes del inmueble objeto de denuncia. En el último reconocimiento solo se constató en el interior de dicho inmueble emisiones sonoras de baja intensidad generadas por lavadoras y secadoras utilizadas para la presentar el servicio propio del giro del establecimiento y se percibieron olores a jabón y cloro; por lo que no se cuenta con elementos por parte de esta Entidad para determinar incumplimientos en esta materia.----------

Ocupación de la Vía Pública

El artículo 90 y 91 de la Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal establecen que las **vías públicas** en lo referente a la vialidad se integran de un conjunto de elementos cuya función es permitir el tránsito de vehículo, ciclistas y peatones, así como facilitar la comunicación entre las diferentes áreas o zonas de actividad; siendo el espacio físico destinadas exclusivamente al tránsito de vehículos, considerado como componente de la vialidad.----------

Por lo que es facultad de las Delegaciones, respecto a las vías secundarias, vías de tránsito peatonal y ciclo vías, retirar de la vía publica todo tipo de objetos que obstaculicen, limiten o impidan el uso adecuado de estas vías y que hayan sido colocados sin el permiso correspondiente.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados, únicamente se constató una camioneta, con la leyenda "Lavandería y Tintorerías España", la cual se encontraba estacionada frente al predio objeto de denuncia, sin embargo, ésta no se encontraba obstaculizando la vía pública ni el paso peatonal, por lo que no existen incumplimientos en esta materia.----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Sur 109 número 275, Colonia Héroes de Churubusco, Delegación Iztapalapa, le aplica la zonificación H/3/40 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 40% de área libre), donde el uso de suelo para lavanderías se encuentra **PROHIBIDO** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.----------

2. Se constató la existencia y funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de lavandería, cuenta con Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio MANU4546107 de fecha 14 septiembre de 2007, para uso de suelo de lavandería que le permitía el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 para Iztapalapa; dicho certificado dejó de tener efectos jurídicos desde el año 2009; por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y requerir al particular la tramitación del Certificado por derechos adquiridos, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

3. El establecimiento de referencia cuenta con Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil ante la Delegación Iztapalapa, folio 4476 de fecha 27 de septiembre de 2007, y con el Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles ante la Delegación Iztapalapa (SI@PEM) de fecha 11 de abril 2013, folio IZTAVREG2013-04-11-00076827, para el giro de lavandería y tintorería.----------

4. Durante los reconocimientos de hechos por parte del personal de esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones a la atmósfera (ruido, partículas y olores) provenientes del inmueble objeto de investigación.----------

5. Se constató una camioneta, con la leyenda "Lavandería y Tintorerías España", estacionada frente al predio objeto de denuncia; sin embargo, ésta no se encontraba obstaculizando la vía pública ni el paso peatonal.----------

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 en 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 en relación con la fracción VI, 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; 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

AMG/IGP/VRGC