



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1211-SOT-491

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 NOV 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1211-SOT-491 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de abril de 2019, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido) en el predio ubicado en calle Guerrero número 139 bis, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, estudio de ruido, solicitudes de información y visitas de 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, 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.

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), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (ruido) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Norma Ambiental 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, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

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 (legal funcionamiento)

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán vigente, al predio de interés, le corresponde la zonificación H/9/55 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% de área libre), en donde el uso de suelo para salón de fiestas, servicios de alquiler y venta de artículos en general se encuentra prohibido.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1211-SOT-491

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Guerrero número 139 bis, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado con muros de tabique de aproximadamente 2.50 metros de altura, al interior se observó una construcción de 1 nivel de altura de 20 m² aproximadamente, el 90% de la totalidad del inmueble se utiliza para el desarrollo de la actividad comercial de bazar. -----

En esas consideraciones, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-3244-2019 dirigido al propietario y/o responsable mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, una persona que dijo ser la titular del establecimiento, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y aportó los siguientes documentos en copia simple: -----

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave del establecimiento: CO2019-04-26RAVBA00267212, Folio: COAVAP2019-04-2600267212 para el giro mercantil de cafetería o fondas-venta de desayunos, comidas, carnitas, barbacoa y bazar los fines de semana, de fecha 25 de abril de 2019, tramitado en términos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -
2. Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto con Clave del establecimiento: CO2019-04-26RAVBA00267212, Folio: COAVACT2019-04-2600267220. -----

Sobre el particular, resulta importante destacar que el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México a que hace referencia el Aviso de Apertura, señala lo siguiente: --

"(...) Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas.

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada (...)". ---

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; realizó la búsqueda electrónica del domicilio y establecimiento mercantil objeto de denuncia denominado "Jardín de Alva" identificando la página

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 2 de 5



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1211-SOT-491

https://www.facebook.com/pg/JardindeAlva/photos/?tab=album&album_id=1535659569816648&ref=pagae_internal, en la que se hace referencia a un jardín que se renta y/u organizan eventos familiares (salón de fiestas) y bazares, además de que se ofrece el servicio de cafetería, con una aforo para 200 personas, contando el sitio con imágenes fotográficas de las fiestas y eventos que se realizan. -----

Al respecto es importante resaltar que la actividad de bazar está abierta al público en general por lo que cualquier particular ajeno al predio puede vender sus productos, como se anuncia en la página antes referida. -----

En esas consideraciones y toda vez que los usos del suelo que ejercen en el sitio de denuncia están prohibidos de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, mediante el oficio PAOT-05-300/300-9282-2019 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas cautelares procedentes., -----

De modo similar, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que los giros que se ejercen en el predio de interés son incompatible con el uso del suelo permitido, además de que los mismos no se ajustan a los supuestos del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-9270-2019. -----

En virtud de lo anterior, se tiene que en el predio ubicado en calle Guerrero número 139 bis, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se realizan actividades de salón de fiestas, bazar y servicio de cafetería, en el 90% de la totalidad del predio mismas que se encuentran prohibidas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen y tampoco se ajustan a los supuestos que se especifican en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el sitio de referencia e imponer las medidas cautelares procedentes, considerando como sanción la clausura del establecimiento. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad aplicables en el sitio de interés, así como revocar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con Clave del establecimiento: CO2019-04-26RAVBA00267212, Folio: COAVAP2019-04-2600267212, de fecha 25 de abril de 2019, toda vez que al amparo del mismo se realizan actividades que son contrarias a las permitidas en el predio de interés. -----

2.- En materia de ambiental (ruido)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató música grabada proveniente de una bocina en el predio de interés. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras por las actividades realizadas en el sitio investigado en el que se determinó que las actividades constituyen



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1211-SOT-491

una fuente emisora de 72.0 dB(A) decibeles, por lo que excede el límite máximo de 65 dB(A) para el punto de referencia (Pr) en el horario de las 06:00 a las 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental 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 ubicadas en la Ciudad de México.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección, respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la NADF-005-AMBT-2013, solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-9373-2019.

No obstante lo anterior, una vez que se respete el uso del suelo permitido las emisiones sonoras que se generan por las actividades denunciadas dejaran de existir.

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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle Guerrero número 139 bis, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HU/9/55 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% de área libre), en donde el uso de suelo para salón de fiestas, cafeterías y bazares se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen que forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán vigente.
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de las documentales que integran el expediente de mérito se tiene que en el predio denunciado se realizan actividades de **salón de fiestas, bazar y servicio de cafetería**, las cuales se encuentran prohibidas y no se cuenta con certificado de uso del suelo en ninguna modalidad que las acrede como permitidas.
3. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el sitio de referencia e imponer las medidas cautelares procedentes, considerando como sanción la clausura del establecimiento.
4. En materia de establecimiento mercantil, el responsable del establecimiento pretende acreditar la legalidad de las actividades que realiza con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con clave del establecimiento: CO2019-04-26RAVBA00267212, Folio: COAVAP2019-04-2600267212, de fecha 25 de abril de 2019, tramitado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; sin embargo dicho aviso no se ajusta a los supuestos del artículo referido, además de que al amparo del mismo se ejercen giros de impacto vecinal como el uso del suelo para salón de fiestas.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1211-SOT-491

5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como revocar el Aviso referido, toda vez que al amparo del mismo se realizan actividades que son contrarias a las permitidas en el predio de interés, lo que se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/3300-9270-2019. -----
6. En materia ambiental (ruido), del estudio de emisiones sonoras realizado por esta Subprocuraduría se tiene que las actividades realizadas en el sitio investigado exceden el límite máximo permitido en el horario de las 06:00 a las 20:00, de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección, respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la NADF-005-AMBT-2013, solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-9373-2019. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México. -----

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. -----

JELN/JDNN/MTG