



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 06 DIC 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1488-SOT-621, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de abril de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido), por los trabajos de construcción que se realizan en Berlín número 34, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, 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, 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 90 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) y ambiental (ruido) como son: el Programa parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación (Habitacional unifamiliar, 9 metros de altura, 55% de área libre, una vivienda por cada 500 m2 de terreno, en donde el uso de **suelo para oficinas y bodega no aparece como permitido** en la tabla de usos de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen. -----



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 15 de mayo de 2019, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles con dos entradas y dos cortinas metálicas al momento de la diligencia se perciben emisiones de ruido al interior del inmueble presuntamente por actividades de construcción (remodelación), ver imagen 1.-----



Imagen 1: Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de mayo de 2019.

Se observa el inmueble de 2 niveles preexistente.

En razón a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante legal, Poseedor y/o Administrador y/o Responsable del establecimiento del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad respecto a los trabajos de construcción; al respecto, mediante escrito de fecha 04 de junio de 2019, el representante legal de la persona moral TEIKIT S.A. DE C.V, aportó copia simple del Certificado de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio S100280/2003, con fecha de ingreso el 14 de octubre de 2003, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; el Visto Bueno de Seguridad y Operación, y Renovación Autorizado por la Alcaldía Coyoacán con número de folio: OB/0684/19 expedido el 19 de Marzo de 2019, A viso y/o permiso registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la CDMX con número de folio: COAVAP2019-05-2000269282, así como, oficio presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano manifestando la ejecución de trabajos de remodelación realizados con número de folio: DDU/SMCUCUS/0259/2018.-----



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621

En razón de lo anterior, esta subprocuraduría solicito al Director General de Administración Urbana Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio: S1000280/2003 de fecha 14 octubre de 2003, de ser el caso remitir copia certificada legible del mismo; dicha Dirección informó que de la búsqueda realizada al efecto en los archivos de esa Secretaría, se localizó el: Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio Ingreso:56402, Folio: S1000280/2003, impreso en la hoja de papel seguridad 319971 con fecha de expedición 17 de octubre de 2003 referente al predio ubicado en calle Berlín número 34, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, en donde se acreditan **derechos legítimamente adquiridos para OFICINAS y BODEGAS en una superficie ocupada por uso de 1,100.00m² para un establecimiento mercantil con actividad de fabricación, compra venta, importación y exportación de toda clase de artículos de plástico y armados o para armar.** -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un análisis comparativo de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imagines Street view, y de las imágenes obtenidas se desprende un inmueble de dos niveles dos entradas y dos cortinas metálicas ocupado como bodega, ver imágenes siguientes.-----



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2011.



Fuente: captura de Street View de abril de 2014.

Imagen No. 2 – Inmueble de 2 niveles, ocupado como bodega

Imagen No. 3 Inmueble con dos entradas, dos cortinas metálicas y ocupadas como bodega



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621



Fuente: captura de Street View de marzo de 2015 .

Imagen No. 4 Inmueble ocupado como bodega



Fuente: SOT-PAOT mayo 2019.

Imagen No. 5 - Inmueble objeto de investigación con características físicas de reciente remodelada.

En materia de establecimiento mercantil, esta subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, remitir copia de las declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos en el periodo de 1990 a la fecha para el funcionamiento del establecimiento ubicado en Calle Berlín, número 34, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, en caso de no contar con aviso y/o Permiso para el funcionamiento del establecimiento en comento, **sin respuesta.**-----

En ese sentido, del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que en el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto de fecha 18 de marzo de 2019 con folio: folio: COAVAP2019-05-2000269282, se registró el **giro mercantil de oficinas y bodegas en una superficie ocupada de 1,100 m²**, al cual corresponde con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio: S1000280/2003 de fecha 14 octubre de 2003 enviado por la SEDUVI.-----

En conclusión, se desprende que en el inmueble objeto de investigación fue objeto ha trabajos recientes de remodelación, el cual sido ocupado con antelación (2003) para el aprovechamiento de oficinas y bodegas al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos antes descrito, que le certifica dicho aprovechamiento; así también, cuenta con Aviso registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de Ciudad de México, con los mismos giros.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en Materia de establecimiento mercantil, a efecto de que el establecimiento objeto de investigación cumpla con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621

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 de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató emisiones de ruido provenientes de equipo ubicados en el interior del predio de referencia, el inmueble fue objeto a trabajos de remodelación; aunado a que la persona denunciante manifestó que las emisiones sonoras ya no le generan molestia.-----

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 predio ubicado en Berlín, número 34, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le asigna la zonificación HC/4/20 (Habitacional unifamiliar, 9 metros de altura, 55% de área libre, una vivienda por cada 500 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para oficinas y bodega no aparecen como permitidos. ----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número de folio: S1000280/2003 de fecha de ingreso el 14 de octubre de 2003, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica el aprovechamiento para el uso de suelo de bodegas y oficinas.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constata un inmueble preexistente de 2 niveles con dos entradas y 2 cortinas metálicas, con características físicas de remodelación se percibieron emisiones de ruido al interior derivado de dichas actividades, no así de la operación de equipos instalados en su interior.-----
3. Para el funcionamiento de la oficinas y bodega, el representante legal presento Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con número de folio: COAVAP2019-05-2000269282 de fecha 18 de mayo de 2018, para el giro de bajo impacto de oficinas y bodegas.--
4. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en Materia de establecimiento mercantil, a afecto de que el



Expediente: PAOT-2019-1488-SOT-621

establecimiento objeto de investigación cumpla con lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

5. No se constató emisiones de ruido al ambiente provenientes de equipos ubicados en el interior del predio de referencia, la persona denunciante manifestó que las emisiones sonoras ya no le generan molestia.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/LABA