RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a cuatro de febrero de dos mil nueve. ----------

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, 30 BIS 2 en apego al artículo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008 y 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1266-SOT-621, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho una persona que en apego al artículo 38 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 presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que en la calle Aile lote 47, manzana 13, sección IX (antes Guadalupe Victoria número 115), entre las calles Acatempa y Ahuanusco, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, hay un taller que se dedica a la fabricación de escenografías que contraviene el uso del suelo de la zona que es habitacional y que además genera fuertes emisiones de ruido y obstrucción de la vía pública por los camiones de carga y descarga de materiales que constantemente se estacionan frente al taller, el cual funciona en un horario de trabajo de lunes a viernes de las 9:00 de la mañana hasta las 21:00 horas y los sábados de 9:00 de la mañana a 15:00 horas. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT/300-4296-2008 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en materia de uso del suelo, obstrucción al paso peatonal y generación de ruido, derivado de las actividades llevadas a cabo en el inmueble ubicado en calle Aile lote 47, manzana 13, sección IX, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-1266-SOT-621. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-4296-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó tres Reconocimientos en las inmediaciones de la zona objeto de la denuncia, levantando las actas circunstanciadas respectivas donde se hace constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha once de diciembre de dos mil ocho. "*...se constató un inmueble de 2 niveles, una nave industrial de aproximadamente 20 m de largo por 8 m de ancho, dentro de la nave industrial se observa material de madera y Alfombras, asimismo sobre la Banqueta se presentan residuos de pintura, barniz y solventes; en la parte posterior del zaguán se observa un cartel en el que se indica la razón social de la empresa denominada "Primos Decoración Display y Renta de Stands para eventos", donde se indica el horario de labores que va de las nueve a las veintiuno horas del día... no se observó ninguna actividad laboral así como tampoco la obstrucción de la vía pública...*". ---

Acta de fecha seis de enero de dos mil nueve. "*...se observa un inmueble con 2 niveles y una nave industrial con No. Oficial de Calle Aile #376 con denominación 'Primos Decoración Display y Renta de Stands para eventos'... el inmueble se encuentra cerrado, la puerta principal está cerrada con un candado; al interior de la nave industrial se observa material de madera, alfombras y algunos elementos metálicos... no se observa actividades relacionadas con la obstrucción del paso peatonal... no se presenta ningún tipo de actividad que genere ruido...*".----------

Acta de fecha veintidós de enero de dos mil nueve. "*...se observa un inmueble con 2 niveles y una nave industrial... dicho inmueble se encuentra abierto... se aprecia... actividades de remodelación y de pintado de algunos stands de promocionales... se observa material de madera, así como alfombras y embases de pintura... se encuentran dos personas laborando... uno de ellos se presenta... dice ser el encargado del establecimiento... nos hace referencia de las actividades que se realizan... dentro de las cuales están, el alquiler de stands y materiales para la elaboración de escenografías para promocionales, además de reparar, remodelar y pintar dichos artículos... proporcionó copias simples de... el Certificado de Uso de Suelo con número de folio GAER2484308 y del Aviso de Declaración de Apertura para el Establecimiento Mercantil con número de folio EM/419/08... su giro mercantil que es de servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería... no se presento ningún tipo de ruido que genere dicho establecimiento... tampoco se aprecio ninguna actividad* (de obstrucción de la vía pública)...".----------

Solicitudes de información

Con fecha doce de noviembre de dos mil ocho se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si para el predio ubicado en calle Aile lote 47 manzana 13 (antes Guadalupe Victoria número 115), Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, se emitió alguno de los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo. ----------

Al respecto, con fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, la Dirección General de Administración Urbana informó que no existe registro de ningún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo para el inmueble referido. ----------

Con fecha doce de noviembre de dos mil ocho se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si para el citado predio se permite el uso del suelo para taller de fabricación de escenografías. ----------

Al respecto, con fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, la Dirección General de Desarrollo Urbano informó que el predio se localiza en zonificación HC 3/30, además de aplicarle la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Pedregal de Santo Domingo, y que la actividad

de taller de escenografías no está contemplado como un uso permitido, ni otro que se le pueda homologar. ----------

Mediante oficio PAOT/300-4299-2008 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil ocho, se solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, que informara si el inmueble de referencia, cuenta con antecedentes de declaración de apertura o licencia de funcionamiento, para un taller de fabricación de escenografías, proporcionando, en su caso, copia del Certificado de Uso del Suelo presentado en dicho trámite.----------

Al respecto, con fecha veinticuatro de noviembre del dos mil ocho se recibió el oficio DGJG/3850/08 de fecha trece del mismo mes y año, por el cual la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó lo siguiente: ----------

> *"...una vez realizada una búsqueda exhaustiva y minuciosa en el Archivo de la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, no se encontró antecedente alguno que opere el legal funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en calle Aile lote 47, manzana13, sección IX (antes Guadalupe Victoria número 115), colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán...".* ----------

Con fecha veintiocho de enero de dos mil nueve se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si para el predio ubicado en calle Aile número 115 manzana 13 lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, se emitió el Certificados de Zonificación para de Usos del Suelo Permitidos folio GAER2485308. ----------

Al respecto, con fecha cuatro de febrero de dos mil nueve, la Dirección General de Administración Urbana informó que se constató que para el predio de referencia se expidió el Certificados de Zonificación para de Usos del Suelo Permitidos folio GAER2485308 de fecha 4 de junio de 2008, en donde se indicó que al predio le aplica la zonificación HC 3/30, donde el uso de suelo para taller de fabrica de escenografías se encuentra prohibido. ----------

Por otra parte, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual muestra que al predio ubicado en Calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación HC 3/30 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para Taller de escenografías no se encuentra permitido. ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-744-2008 de fecha nueve de diciembre de dos mil ocho, 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

Según se refirió en el capítulo de Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en presuntas contravenciones en materia de uso del suelo, obstrucción al paso peatonal y generación de ruido, derivado de las actividades

llevadas a cabo en el inmueble ubicado en calle Aile lote 47, manzana 13, sección IX, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.-

Respecto a la ubicación del predio

La persona denunciante señaló en su escrito inicial que el inmueble relacionado con un taller dedicado a la fabricación de escenografías se localiza en la Calle Aile lote 47, manzana 13, sección IX (antes Guadalupe Victoria número 115), Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán. Sin embargo, durante el reconocimiento practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el veintidós de enero de dos mil nueve, la persona que dijo ser el encargado del establecimiento proporcionó copia simple del Certificado de Uso de Suelo con número de folio GAER2484308 expedido para el inmueble ubicado en Calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán. ----------

En razón de lo anterior, se consultó el Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con lo que se realizó el análisis respectivo que derivó en la conclusión de que el domicilio correcto del predio objeto de la denuncia es el ubicado en Calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán. ----------

Respecto al Uso de Suelo

De acuerdo con el artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal la clasificación del suelo se encuentra definida como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; de la misma forma, la fracción L del mismo artículo define al Programa Delegacional como el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; asimismo, la fracción LXXVI del citado artículo señala que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y finalmente la fracción LXXXII del multicitado artículo establece que la zonificación es 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 y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De igual manera, tanto la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 19 fracción IV, como el artículo 35 del Reglamento de dicha Ley, refieren que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; mientras que el artículo 29 de la multicitada Ley refiere que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación; mientras que el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la referida Ley señala que la zonificación establecerá el uso habitacional con comercio, entre otros, para el suelo urbano. ---------

Por otro lado, en el artículo 22 fracción I de la citada Ley se establece que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. Mientras que la Ley en mención establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. ----------

Así las cosas, de acuerdo tanto con el Certificados de Zonificación para de Usos del Suelo Permitidos folio GAER2485308 de fecha 4 de junio de 2008, como con el Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al predio que nos ocupa le aplica la zonificación habitacional con comercio en planta baja donde el uso de suelo para taller para la fabricación de escenografías, aparece como prohibido.----------

En este contexto, si se considera que durante el reconocimiento efectuado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría el día veintidós de enero del dos mil nueve, el que dijo ser el encargado del establecimiento citado señaló que en ese local llevan a cabo actividades de alquiler de stands y materiales para la elaboración de escenografías para promocionales, además de reparar, remodelar y pintar dichos artículos, entonces se concluye que se constató que en dicho lugar se realizan actividades, tales como reparación, remodelación y pintado de stands y escenografías, las cuales no se encuentran permitidas por el uso del suelo, por lo que se contraviene lo dispuesto en los artículos 22, 33 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Respecto del funcionamiento del establecimiento mercantil

Durante el reconocimiento efectuado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría el día veintidós de enero del dos mil nueve, el que dijo ser el encargado del establecimiento citado proporcionó copia simple del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio EM/419/08 de fecha 24 de junio de dos mil ocho, para el giro mercantil de servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería. ----------

Al respecto, es menester indicar que el Certificados de Zonificación para de Usos del Suelo Permitidos folio GAER2485308 de fecha 4 de junio de 2008 expedido para el inmueble ubicado en Calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, señala que el uso del suelo permite los usos para servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, entre otros, por lo que para estos giros no se constató la existencia de actos, hechos u omisiones, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

Respecto de la obstrucción al paso peatonal

La persona denunciante manifestó en su escrito inicial que el taller que se dedica a la fabricación de escenografías genera la obstrucción de la vía pública. En este sentido, los días once de diciembre de dos mil ocho, seis y veintidós de enero de dos mil nueve, personal adscrito a esta

Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, diligencias de las que se desprende que en las dos primeras se encontró cerrado el establecimiento, mientras que en la tercera no se observó que la vía pública se encontrara obstaculizada con algún objeto o vehículo, y por ende no se constató la obstrucción al paso peatonal. ----------

No obstante lo anterior, cabe señalar que el artículo 9 fracciones I y XIX de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, dispone que los titulares tienen como obligación destinar el local exclusivamente para el giro a que se refiere la licencia de funcionamiento, permiso, la autorización otorgada, o bien, los manifestados en la declaración de apertura; así como contar con los cajones de estacionamiento que se instruyen para cada uso en los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Asi las cosas, como quedó a puntado en los dos apartados precedentes, la zonificación correspondiente al predio materia del presente análisis si permite las actividades de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, mientras que se encuentra prohibido el uso del suelo para la reparación, remodelación y pintado de stands y escenografías, por lo que éstos últimos no son susceptibles de regularización. ----------

En este orden de ideas, se desprende que para el alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, la Delegación Coyoacán deberá vigilar que el titular del inmueble cumpla con las disposiciones contenidas en la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles en el Distrito Federal, con relación a los cajones de estacionamiento del citado negocio, con el fin de que se evite ocasionar la obstrucción al paso peatonal, aún y cuando el personal de esta Subprocuraduría no lo constató. ----------

Respecto de la generación de ruido

La persona denunciante manifestó en su escrito inicial que el taller que se dedica a la fabricación de escenografías genera ruido. En este sentido, los días once de diciembre de dos mil ocho, seis y veintidós de enero de dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, diligencias de las que se desprende que en las dos primeras se encontró cerrado el establecimiento, mientras que en la tercera no se apreció la generación de ruido. ----------

Por lo expuesto, esta Subprocuraduría no constató la existencia de actos, hechos u omisiones, en este rubro, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, si se considera que el uso del suelo no permite la reparación, remodelación y pintado de stands y escenografías, se desprende que en caso de que dichas actividades generaran ruido, el mismo desaparecerá en el momento en que se de cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. -------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El predio ubicado en la calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación habitacional con comercio en planta baja donde el uso de suelo para taller para la fabricación de escenografías, aparece como prohibido. ----------

- El predio ubicado en la calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, cuenta con el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil folio EM/419/08 de fecha 24 de junio de dos mil ocho, para el giro mercantil de servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería, los cuales se encuentran permitidos por la zonificación aplicable. ----------

- Esta Subprocuraduría no constató la obstrucción al paso peatonal derivado de las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento referido, sin embargo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán vigilar que el titular del inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 9 fracciones I y XIX de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

- Esta Subprocuraduría no constató la generación de ruido derivado de las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento referido, sin embargo, en caso de que las actividades de reparación, remodelación y pintado de stands y escenografías generaran ruido, el mismo desaparecerá en el momento en que se de cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

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

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

PRIMERO.- El establecimiento ubicado en calle Aile número 115, manzana 13, lote 40, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Delegación Coyoacán, incumplen con la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 22 fracción I, 32 fracción III y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para que valore la información contenida en la presente Resolución, con el fin de que realice las acciones necesarias para verificar que el establecimiento citado cumpla con el uso de suelo establecido en la zonificación aplicable y con los cajones de estacionamiento necesarios, imponiendo, en su caso, las medias y sanciones correspondientes. ----------

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

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al titular de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/IDC