RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 de octubre de 2011.----------

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, 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-2011-563-SOT-300, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo de 2011 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, la denuncia en la cual señala "(...) en la calle flor de lirio mz 32 lote 7 en el PATIO (sic) de la CASA (sic) se n(sic) clases de zumba, no esta ien (sic) establecido bien hecho su local, solo es un patio tapado con lonas, de lunes a viernes dan clases de zumba con horario de 8:30 a 11:00am (sic) en las tardes ensayos para quince años y en las tardes de 6 a 9:30 clases de zumba, Pero (sic) el problema es que la musica (sic) la tienen muy fuerteeee (sic) y toda la musica (sic) sus gritos (sic) se escuchan hasta dentro de mi casa (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1377-2011, de fecha 28 de marzo de 2011, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-563-SOT-300 por las presuntas irregularidades en materia de uso del suelo y ruido en el predio ubicado en Calle Flor de Lirio Manzana 32, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa. El Acuerdo fue notificado a la persona denunciante el 5 de abril de 2011 mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1377-2011, de fecha 28 de marzo de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Flor de Lirio manzana 32, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar desde el espacio público "(...) la existencia de un inmueble de dos niveles en el cual se observan dos mantas las cuales tienen la siguiente información: "BLUE STAR STUDI PRESENTA ZUMBA XTREME HORARIOS: MATUTINO 8:30 am a 9:30 am, 9:30 am a 10:30 am VESPERTINO ZUMBA KIDS 6:15 pm a 7:00 pm, 7:00 pm a 8:00 pm, 8:00 pm a 9:00", de igual forma se observan cartulinas de colores pegadas en la entrada principal donde se indican otras actividades que se imparten en el lugar como bailes para XV años y shows performance (...) Por lo que respecta al ruido, este no se constató al momento de la presente diligencia (...) se observa un mini estéreo conectado a tres bocinas colocadas en la parte superior de la pared (...) [la persona que permitió el acceso al inmueble objeto de denuncia] mostró el Certificado de Uso de Suelo folio 49074-181LEMA10 (...)". En ese

acto, se notificó a la persona denunciada el oficio PAOT-05-300/310-320-2011, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que considerara conducentes.----------

Al respecto, en fecha 17 de mayo de 2011 la C. María Mercedes Estela Leynes Ramírez presentó escrito dirigido al Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, en su carácter de Subprocurador de Ordenamiento Territorial, en el que manifestó lo siguiente: ----------

"(...) En este lugar se llevan a cabo clases de zumba, por otra parte le informo que mi intención nunca ha sido molestar o incomodar a ningún vecino, ya que es mi medio de trabajo y son actividades para el bienestar físico y mental, he realizado los trámites correspondientes como uso de suelo y RFC (...)".---------

Al escrito en comento se anexó la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 49074-181LEMA10, en donde el uso de suelo clasificado consultorios para terapia ocupacional y del habla se encuentra permitido para el predio ubicado en Calle Flor de Lirio s/n, Manzana 963, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa.----------

El día 11 de mayo de 2011 personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó consulta electrónica en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de consultar la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 49074-181LEMA10, el cual exhibió la persona denunciada en la Visita de Reconocimiento de Hechos, el cual se encontró en dicha página, desprendiéndose los siguientes datos:----------

1. Datos del predio o inmueble: Calle Flor de Lirio s/n, Manzana 963, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa.----------
2. Uso de Suelo Clasificado: Consultorios para terapia ocupacional y del habla.----------
3. Zonificación H*/3/40/B.----------

El 12 de mayo de 2011 personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de informarle que se solicitaría a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental la inspección en materia de ruido en el predio objeto de denuncia, por lo que se le preguntó un horario específico, a lo que señaló el horario de 19:00 a 21:00 horas de lunes a viernes.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-532-2011 de fecha 13 de mayo de 2011 se informó a través de correo electrónico a la persona denunciante el avance de la investigación realizada en atención a su denuncia, de fecha 16 de mayo de 21011.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2265-2011 esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, realizar las acciones de inspección necesarias para constatar que en el inmueble objeto de denuncia se cumpla con los niveles establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, imponiendo en caso necesario, las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2264-2011 esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio objeto de denuncia, y en su caso, imponer las

sanciones procedentes, a efecto de cumplir y hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.----------

En fecha 2 de junio de 2011 se recibió en esta Entidad el oficio INVEADF/DVMAC/2181/2011, a través del cual la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha 30 de mayo de 2011 se ejecutó la visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, remitiéndose las constancias derivadas de dicha verificación a la Dirección de Substanciación de ese organismo para los efectos de la continuación del procedimiento de la calificación del acta de visita de verificación.----------

En fecha 2 de agosto de 2011 esta Unidad Administrativa mediante el sistema de consulta en línea establecido entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, informara respecto al predio objeto de investigación, si las actividades consistentes en clases de zumba, bailes para XV años, presentaciones, bodas y show performance se encuentran permitidas o son homologables a algún uso de suelo.----------

Al respecto en fecha 9 de agosto de 2011 se recibió respuesta electrónica de la Dirección General de Administración Urbana, en la que se señaló que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H*3/40/B, por lo que los usos de suelo para clases de zumba, bailes para XV años, presentaciones, bodas y show performance se encuentran prohibidos; asimismo, con base en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, no son homologables a algún uso de suelo. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4769-2011 de fecha 8 de septiembre de 2011, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial hizo del conocimiento de la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, que los usos de suelo para clases de zumba, bailes para XV años, presentaciones, bodas y show performance no se encuentran permitidos para el predio de referencia, y que éstos no son homologables a los usos de suelo permitidos para el inmueble que nos ocupa, y solicitó que fueran remitidas a esta Entidad las constancias derivadas de la visita de verificación al predio de referencia, sin que al momento de emitir la presente resolución se haya recibido respuesta sobre el particular.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a las presuntas irregularidades en materia uso de suelo y ruido en el predio ubicado en Calle Flor de Lirio manzana 32, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa.----------

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, 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, así como 59 y 94 del Reglamento de la Ley en cita; 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.------

Uso del Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 11 de mayo de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde el espacio público se observó la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura en el cual se observaron mantas en las que se ofrecen clases de zumba en distintos horarios, así como clases para bailes de XV años y shows performance, en el momento de la Visita de Reconocimiento de Hechos nos se constató la generación de ruido, toda vez no se estaban llevando a cabo actividades.----------

Adicionalmente, la persona responsable de los hechos objeto de denuncia, en su escrito de fecha 17 de mayo 2011 manifestó que en el predio se llevan a cabo actividades consistentes en clases de zumba, y presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 49074-181LEMA10, para el predio ubicado en Calle Flor de Lirio s/n, Manzana 963, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa, que establece el uso de suelo clasificado para consultorios para terapia ocupacional y del habla, documento que indica la manzana 903, que es una manzana distinta a la correspondiente al domicilio objeto de denuncia.----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, respecto del inmueble de referencia, resultando que le aplica la zonificación H 3/40 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción 40 % mínimo de área libre) una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie total del terreno, adicionalmente se realizó la búsqueda en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa de donde se desprende que en el predio en comento el uso de suelo para servicios de capacitación de danza se encuentra prohibido.----------

En este mismo sentido, la Dirección General de Administración Urbana, informó a esta Unidad Administrativa que respecto a las actividades consistenten en clases de zumba, bailes para XV años, presentaciones, bodas y show performance se encuentran prohibidas para el predio objeto de denuncia, y que no son homologables a algún uso de suelo.----------

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 7, Apartado A, fracción I, inciso d), de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, corresponde a dicho organismo descentralizado practicar visitas de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo, por lo que, esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2264-2011, de fecha 13 de mayo de 2011 instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo. En razón de lo anterior, en fecha 2 de junio del presente año se recibió respuesta de la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central, que manifestó que en fecha 30 de mayo del

año en curso se ejecutó la Orden de Visita de Verificación en materia de uso de suelo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1246/2011 y número de folio OV/DUYUS/1246/2011, levantándose el acta correspondiente, señalado que las constancias derivadas de dicha visita fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para que tuviera seguimiento el procedimiento correspondiente.----------

Al respecto, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal deberá tomar en cuenta en el procedimiento de verificación iniciado en el predio ubicado en Calle Flor de Lirio manzana 32, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa, que la zonificación que aplica al predio es H 3/40, así como que el uso de suelo para servicios de capacitación de danza se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa; remitiendo a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial copia de la Resolución que emita sobre el particular.----------

Ruido

En fecha 11 de mayo de 2011 personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantado el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que al momento de esa diligencia no se constató la existencia de ruido; sin embargo, no se descarta su ocurrencia, por lo que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal deberá considerar la presente Resolución en la substanciación de su procedimiento, toda vez que la zonificación que le aplica al predio objeto de denuncia no permite la realización de las actividades que en él se llevan a cabo, por lo que en su caso, deberá imponer las sanciones correspondientes, por lo que si existe generación de ruido en el predio objeto de denuncia, al cumplirse el con el uso de suelo permitido, éste desaparecerá como consecuencia.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

- El uso de suelo para servicios de capacitación de danza, se encuentran prohibidas de conformidad con la zonificación y uso de suelo establecidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, y sólo está permitido preponderantemente el uso de suelo Habitacional. Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal inició el procedimiento de verificación en materia de uso de suelo por lo que la Coordinación Jurídica del Instituto en comento deberá considerar los elementos contenidos en la presente resolución en la substanciación de su procedimiento, así como remitir copia de la Resolución que recalga al efecto, imponiendo en su caso las sanciones aplicables.----------

- No se constató la generación de ruido, sin embargo, no se descarta su existencia, por lo que una vez que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realice la substanciación de su procedimiento de verificación en materia de uso de suelo, y en su caso, imponga las sanciones

correspondientes, si existe generación de ruido, éste deberá desaparecer como consecuencia del cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.----------

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.- Existe contravención al uso de suelo en el predio ubicado en Calle Flor de Lirio manzana 32, Lote 7, Colonia Lomas de San Lorenzo, Delegación Iztapalapa, toda vez que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa establece que la zonificación que le aplica es H 3/40, en donde el uso de suelo para servicios de capacitación de danza se encuentra PROHIBIDO y no es homologable al uso de suelo permitido en dicho predio.----------

SEGUNDO.- 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 del Distrito Federal. ----------

TERCER.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

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 Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. --

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

EMG/CMRR/KPMP