Expediente: PAOT-2013-2426-SOT-1094

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de mayo de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-2426-SOT-1094, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha diecisiete de octubre de dos mil trece, 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 denuncia ante esta Institución "(...) *La contravención al uso de suelo por el funcionamiento de la Guarderia "Joyland", aunado al ruido generado por las actividades de la misma, que ya cuentan con equipo de sonido, y acompañan las actividades de los niños con música, esto de lunes a viernes en un horario de 9:00 de la mañana a 12:00 del día. Así mismo, los fines de semana, específicamente los días sábados, utilizan el lugar para celebración de fiestas infantiles, y cuyo ruido se puede percibir con mayor intensidad en un horario de 10:00 de la mañana a 3:00 de la tarde* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y ruido por las actividades de guardería y salón de fiestas infantiles que se realizan en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-2426-SOT-1094, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha treinta de octubre de dos mil trece. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día cinco de noviembre de dos mil trece, en las inmediaciones del predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

"(...) se observa un inmueble de tres niveles con un letrero que refiere "Joyland", en el que se aprecia presuntamente un jardín de niños; es de señalar que en el segundo nivel se observa decoración de ventanas con números. Durante la presente solicitamos hablar con

un encargado atendiéndonos la C. (...) quien nos informa que es maternal, no se aprecia emisiones sonoras por lo que preguntamos de la presunta existencia de un salón de fiestas, nos informa (...) que no tiene conocimiento de que renten el inmueble para fiestas". ----------

De igual forma, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio PAOT-05-300/320-486-2013 de fecha cinco de noviembre de dos mil trece, por medio del cual se hace del conocimiento al Propietario, Poseedor, Titular y/o Responsable del predio objeto de esta denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción conducentes. En tal virtud, en fecha siete de noviembre de dos mil trece, una persona que se ostentó como Directora Operativa, presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil doce.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil doce, el cual se encuentra digitalizado en la página *web* de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

En este sentido, en fecha doce de noviembre de dos mil trece, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si el uso de suelo para guarderías y jardines de niños está permitido en los dos primeros niveles de dicho inmueble o bien en la totalidad del predio en cuestión. Por lo que, en fecha tres de diciembre de dos mil trece, esa Dirección General informó vía internet que el predio de referencia tiene una zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200 m^2, altura máxima de 9 metros y 35% de área libre, donde el uso de suelo para guarderías y jardines de niños se encuentra permitido en los tres niveles sin rebasar la superficie máxima de construcción permitida que es 429.00 m^2. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-148-2014 de fecha siete de enero de dos mil catorce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio de referencia a fin de corroborar que la actividad se realice una superficie de 227.00 m^2. En respuesta, mediante oficio INVEADF/DVMAC/079/2014, recibido en fecha trece de enero de dos mil catorce, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de referencia informó que cuenta con procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0400/2013, constancias que fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de esa Entidad. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-02013-2014 de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, se solicitó a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar el estado del procedimiento y en su caso remitir resolución administrativa correspondiente. Al respecto hasta la fecha de la emisión de la presente resolución, esta Entidad no ha sido beneficiada con respuesta alguna. ----------

Mediante atenta nota PAOT-05/320-237-2013 de fecha treinta de octubre de dos mil trece, se solicitó al Director de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial realizar una medición en

materia de ruido conforme a la Norma Ambiental número NADF-005-AMBT-2006, el cual se percibe con mayor intensidad los días sábados en un horario de 10:00 a 15:00 horas. Al respecto, mediante atenta nota PAOT/330-211-2014 recibido en fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce, esa Dirección de Estudios informó que en fecha nueve de noviembre de dos mil trece realizó un reconocimiento de hechos, en el que no se constataron actividades ni emisiones sonoras. Adicionalmente, en fechas trece de diciembre de dos mil trece, dieciséis de enero y diecinueve de marzo de dos mil catorce se trató de localizar a la persona denunciante a fin de realizar un reconocimiento de hechos y un estudio de ruido, sin que se haya podido tener comunicación con dicha persona. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-056-2014 de fecha trece de febrero de dos mil catorce, 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, dicho oficio fue notificado por correo electrónico de fecha dieciocho de febrero de dos mil catorce y por vía estrados de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y ruido por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992 el cual se ratificó textualmente en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, resultando que el predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación de Habitacional con Vivienda, en el que de acuerdo a la tabla de usos del suelo del mismo, sólo se permite el uso para vivienda, guarderías y jardines de niños, así como jardines y parques; correspondiéndole una altura máxima de construcción de 9.00 metros y 35% de área libre. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el cinco de noviembre de dos mil trece, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una inmueble utilizado como jardín de niños. ----------

De igual forma, en fecha sábado nueve de noviembre de dos mil trece se realizó otro reconocimiento de hechos, con la finalidad de constatar actividades de salón de fiestas, mismas que no fueron observadas.----------

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil doce, el cual establece que el aprovechamiento de guardería y jardín de niños en una superficie de 227.00 m^2 está permitido. ----------

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que el predio de referencia tiene una zonificación Habitacional, vivienda mayo a 150 y 200 m^2, altura máxima de 9 metros y 35% de área libre, donde el uso de suelo para guarderías y jardines de niños se encuentra permitido en los tres niveles sin rebasar la superficie máxima de construcción permitida que es de 429.00 m^2.

Derivado de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayo a 150 y 200 m^2, altura máxima de 9 metros y 35% de área libre de conformidad con el Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, en el que se permite el uso de suelo para guardería y jardines de niños en el total del predio. ----------

Asimismo, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 permite el aprovechamiento del uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie de 227.00 m^2. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las razones de hecho y derecho por el cual autorizó el uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie menor a 429.00 m^2 (superficie máxima de construcción). ----------

Es de señalar que de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal cuenta con procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0400/2013, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

Ruido

De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, toda persona que genere ruido está obligada a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, establecidos por las normas aplicables.----------

Al respecto, los propietarios o poseedores de fuentes fijas emisoras de ruido, están obligados a cumplir con los requisitos y límites permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006 publicada el día veintisiete de septiembre de dos mil seis en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, la cual tiene como objetivo establecer las especificaciones de los equipos, condiciones y procedimiento de medición, así como los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de aquellas actividades o giros que para su funcionamiento utilicen maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, artefactos o instalaciones que generen emisiones sonoras al ambiente; dicha norma es aplicable a todas aquellas fuentes emisoras ubicadas en el territorio del Distrito Federal. De igual forma, la norma antes citada establece como límites máximos permitidos por la generación de emisiones de ruido 65db(A) en un horario de las 6:00 a las 20:00 horas y 62db(A) en un horario de las 20:00 a las 6:00 horas, a fin de que sean reducidas y controladas a través de equipo o sistemas de control. ----------

Así los hechos, se solicitó al Director de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial realizar una medición en materia de ruido conforme a la Norma Ambiental número NADF-005-AMBT-2006, el cual se percibe con mayor intensidad los días sábados en un horario de 10:00 a 15:00 horas por la celebración de fiestas infantiles. En respuesta, esa Dirección informó que personal de esa área se constituyó en fecha sábado nueve de noviembre de dos mil trece, a fin de realizar el estudio de ruido correspondiente, sin embargo no se constataron actividades de salón de fiestas en dicho inmueble

Adicionalmente, en fechas trece de diciembre de dos mil trece, dieciséis de enero y diecinueve de marzo de dos mil catorce se trató de localizar a la persona denunciante a fin de realizar un reconocimiento de hechos y un estudio de ruido, sin que se haya podido tener comunicación con dicha persona, por lo que se desprende que no se constató emisiones sonoras. ----------

En tal virtud, es oportuno señalar que la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, prevé en su artículo 24 fracción III, como infracción, entre otras conductas, producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad de los vecinos, hecho que se sancionara con multa por el equivalente de 11 a 40 días de salario mínimo o con arresto de 13 a 24 horas.----------

De igual forma, de acuerdo al artículo 85 de la ley en cita, es competencia de los Juzgados Cívicos conocer de las infracciones establecidas en esa Ley en virtud de lo cual, por lo que si la persona denunciante considera que se afecta su tranquilidad, puede presentar su queja ante el Juez del lugar donde se haya cometido la infracción de conformidad con la Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal. --

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayo a 150 y 200 m^2, altura máxima de 9 metros y 35% de área libre de conformidad con el Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, en el que se permite el uso de suelo para guardería y jardines de niños en el total del predio. Asimismo, dicho inmueble cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 el cual permite el aprovechamiento del uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie de 227.00 m^2. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las razones de hecho y derecho por el cual autorizó el uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie menor a 429.00 m^2 (superficie máxima de construcción). Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal cuenta con procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0400/2013, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

- En materia de ruido, de los reconocimientos de hechos de fechas cinco y nueve de noviembre de dos mil trece, se desprende que no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades de jardín de niños, ni de actividades de salón de fiestas en día sábado. ----------

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.- El predio ubicado en calle Emerson, número 510, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayo a 150 y 200 m^2, altura máxima de 9 metros y 35% de área libre de conformidad con el Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, en el que se permite el uso de suelo para guardería y jardines de niños en el total del predio. Asimismo, dicho inmueble cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 31730-181RESO12 el cual permite el aprovechamiento del uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie de 227.00 m^2. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar las razones de hecho y derecho por el cual autorizó el uso de suelo de guarderías y jardines de niños en una superficie menor a 429.00 m^2 (superficie máxima de construcción). Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal cuenta con procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0400/2013, por lo que corresponde a ese Instituto informar el resultado de su procedimiento. ----------

SEGUNDO.- En materia de ruido, de los reconocimientos de hechos de fechas cinco y nueve de noviembre de dos mil trece, se desprende que no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades de jardín de niños, ni de actividades de salón de fiestas en día sábado. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/EBP