PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

PAOT

"2008-2010 Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México"

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2008-481-SOT-236

No. Folio: PAOT-05-300/300-5672-2010

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diez de diciembre del dos mil diez. ----------

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 fracción X, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 4 fracción IV, 52 fracción I, 59 y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-481-SOT-236, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -------

ANTECEDENTES

Con fecha diecinueve de mayo 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta institución que en la calle Tonatzin No. 14, Colonia Tlaxpana Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11370, Ciudad de México, se ubica un salón de fiestas Infantiles "Coral" *"(...) el cual realiza fuertes emisiones de ruido, los días Sábados y Domingos, en un horario aproximado de las 12:00 a las 20:00 horas, de igual manera presumo viola el uso de suelo de la zona."* (sic) ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300-1818-2008 del veintinueve de mayo de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta contravención al uso de suelo y las emisiones de ruido con motivo del funcionamiento del salón de fiestas infantiles de nombre "Coral", ubicado en calle Tonantzin No. 14, entre Calzada México Tacuba y Xolotl, colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11370, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2008-481-SOT-236, el acuerdo se notificó mediante el oficio PAOT/300.3-431-2008 del veintinueve de mayo del dos mil ocho.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-1818-2008 y en cumplimiento al Acuerdo PAOT/300/1960/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día quince de junio de dos mil ocho, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) me ubico en el domicilio (...) y constato que el inmueble es un salón de fiestas infantiles de nombre "Coral". Es un inmueble con dos plantas del lado izquierdo. La fachada simula un castillo de colores con un payaso dibujado. La puerta es de herreria, tiene, un letrero que indica los horarios de atención. No hay ruido de ninguna especie, mucho menos de música. Nadie responde a los llamados que hago en la puerta. Asimismo, observo láminas que están pegadas a una estructura metálica que funcionan para cubrir el inmueble. (...)" ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-491-2008 del veintitrés de junio del dos mil ocho, se hizo del conocimiento del propietario y/o Encargado del salón de fiestas "Coral" los hechos denunciados, solicitándole remitiera a esta subprocuraduría las pruebas que a su derecho convinieran respecto a los hechos denunciados, por lo que nueve de julio de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría escrito mediante el cual una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denominado Salón de Fiestas Infantiles "Coral", manifestó que "(...) el veintiséis de junio del año mil novecientos noventa y cinco obtuvo la declaración de apertura con número de folio 0290 en la Delegación Miguel Hidalgo, (...) el sonido que se utiliza en los eventos que se llevan a cabo dentro del mismo es moderado, y es claro y evidente que no rebasa los limites máximos permisibles de 65dB(A), de 06:00 a 20:00 horas y de 62 dB(A), de 20:00 a 06:00 horas que establece la Norma (...) lo cual (...) ya fue constatado por el personal que llevo a cabo la notificación que por medio del presente ocurso se contesta. (...)". Presentando

www.paot.org.mx

copia del formato "Regularización de la micro y pequeña industria en materia de constancia de zonificación, licencia de uso de suelo, licencia de construcción y declaración de apertura folio 290 del veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cinco, del que se desprende el uso de salón de fiestas infantiles y oficinas en 442 m^2. --------

Mediante oficio PAOT/300-2137-2008 del veintitrés de junio del dos mil ocho, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informar si había expedido algún Certificado de Zonificación para Uso de Suelo, Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos o si existía algún cambio de uso suelo para dicho predio, remitiendo copia de los mismos. ----

El diecisiete de septiembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría oficio DRPP/2.0.0/1276/2008 mediante el cual el Director del Registro de los *Planes y Programas* de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que: ----------

> "(...) se constató que no existen registros de algún Certificado de Zonificación y/o Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para el predio de interés; ----------
>
> No omito informar, que de conformidad con el programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio le corresponde la zonificación H3/30/90, en donde el uso de suelo para Salón de Fiestas Infantiles se encuentra Prohibido. ----------
>
> Con relación al cambio del uso de suelo para dicho inmueble, su petición fue turnada a la Dirección de Instrumentos Urbano para el Desarrollo Urbano, (...) por ser asunto de su competencia. (...)" ----------

Asimismo, vía Internet se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si la documental consiste en "regularización de micro y pequeña industria en materia de constancia de zonificación, licencia de uso suelo. Licencia de construcción y Declaración de apertura" con numero de folio 0290 de fecha 26 de junio de 1995, emitida por la entonces Subdirección de Licencias y Reglamentos de la Delegación de Miguel Hidalgo, es la documental idónea para acreditar el uso de salón de fiestas infantiles, por lo que la Dirección General de Administración Urbana informó que "(...) una vez concluidas las actividades de búsqueda, revisión y análisis de los antecedentes que obran en el archivo de esta dirección a mi cargo, se constató que no existen registros de algún certificado de zonificación y/o uso de suelo por derechos Adquiridos para el predio de interés. También le informo que los Documentales a que hace referencia no Acreditan el Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, por lo que deberán autentificarlas para estar en las posibilidades de obtención del certificado de Acreditación de Uso Suelo por Derechos Adquiridos (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3220-2009 del tres de septiembre de dos mil nueve, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Miguel Hidalgo realizar las acciones de verificación por uso de suelo, a fin de garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, e informe a esta Subprocuraduría sobre las gestiones realizadas. ----------

En atención a la solicitud realizada el veintiséis de octubre de dos mil nueve, se recibió copia del oficio DJ/SAJ/0275/2009 mediante el cual el Subdirector de Apoyo Jurídico solicita a la Directora de Verificación y Reglamentos, ambos en la Delegación Miguel Hidalgo inicie el procedimiento administrativo de verificación e informe *a esta Subprocuraduría*. ----------

Mediante oficio PAO/300.3-521-2008 de fecha nueve de julio 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

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a la posible contravención al uso de suelo y por las emisiones de ruido con motivo del funcionamiento del salón de fiestas infantiles de nombre "Coral", ubicado en calle Tonantzin No. 14, entre Calzada México Tacuba y Xolotl, colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11370. -

Del Uso de Suelo. El artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone 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 manera, el artículo 32 fracción III de dicha Ley dispone que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas del suelo para las diversas zonas, determinados en los programas, y en su Reglamento, las que resultaran necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio. ----------

Para el caso que nos ocupa, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1997, vigente al momento de la presentación de la denuncia, el cual asigna al predio una zonificación H3/30/90 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, 90 m2 mínimo de vivienda). ----------

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos se constató que se trata de un salón de fiestas infantiles de nombre "Coral". ----------

Por su parte, una persona que se ostentó como dueño del establecimiento presentó documentación relacionada con el establecimiento, entre la que se encuentra el formato de "Regularización de la micro y pequeña industria en materia de constancia de zonificación, licencia de uso de suelo, licencia de construcción y declaración de apertura" folio 290 del veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cinco, del que se desprende el uso de salón de fiestas infantiles y oficinas en 442 m^2. ----------

Así las cosas, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si tal documento acreditaba el uso de suelo que se da al predio, por lo que ésta informó que la documental a que se hace referencia no acredita el uso del suelo por derechos adquiridos, por lo que se debería autentificar para estar en posibilidad de la obtención del Certificado de Acreditación de Uso Suelo por Derechos Adquiridos, agregando además que no contaba con registro alguno de emisión de algún Certificado de Zonificación y/o Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. ----------

No obstante lo anterior, el establecimiento puede encontrarse dentro de los supuestos previstos en el artículo 22, fracción IV, incisos a) y b), en relación con el diverso 88 cuarto párrafo, ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los que en la aplicación de los Programas Delegacionales, se considerará, entre otros, el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades, anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de que se trate, en virtud de que la documentación con que cuenta el establecimiento data del año mil novecientos noventa y cinco. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Delegación Miguel Hidalgo realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo en el predio, en términos del artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Delegación velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, así como emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones procedentes, sin que a la fecha se tenga información de las gestiones realizadas. ----------

Considerando lo expuesto, se solicitará a la Delegación Miguel Hidalgo requerir al particular, en caso de considerarlo procedente, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos que le permitan contar con las documentales idóneas para generar certeza jurídica, respecto al cumplimiento del uso de suelo permitido y por otro lado, informe sobre los resultados del procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduria. ----------

Del ruido. De acuerdo con lo previsto en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental *del 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, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, establece que serán 65dB en el horario comprendido de las 6:00 a las 22:00 horas y 62dB de las 22:00 a las 6:00 horas. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado, no se constataron emisiones de ruido ya que presuntamente no se encontraba persona alguna en el predio. ----------

Por su parte, una persona que se ostentó como dueño del establecimiento objeto de la denuncia, manifestó en el escrito presentado en esta Subprocuraduria que, el sonido que utiliza en los eventos es moderado. ----------

Así las cosas, considerando las actividades que se realizan en el predio, se solicitará a la Secretaría del Medio Ambiente realice las acciones de inspección procedentes, para asegurarse que las emisiones de ruido generadas por el establecimiento, se apeguen a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El uso de suelo del predio objeto de la denuncia, ubicado en calle Tonantzin No. 14, colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con una H3/30/90 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, 90 m2 mínimo de vivienda), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1997, vigente al momento de la presentación de la denuncia donde el uso de suelo para salón de fiestas *se encuentra prohibido.*----------

2. No obstante lo anterior, una persona que se ostentó como dueño del establecimiento presentó el formato de "Regularización de la micro y pequeña industria en materia de constancia de zonificación, licencia de uso de suelo, licencia de construcción y declaración de apertura" folio 290 del veintiséis de junio de mil novecientos noventa y cinco, del que se desprende el uso de salón de fiestas infantiles y oficinas en 442 m^2 ----------

3. Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que la documental referida en el *numeral que antecede no acredita* el uso del suelo por derechos adquiridos, por lo que se debería autentificar para estar en posibilidad de la obtención del Certificado de Acreditación de Uso Suelo por Derechos Adquiridos, sin embargo, el establecimiento puede encontrarse dentro de los supuestos previstos en el artículo 22, fracción IV, incisos a) y b), en relación con el diverso 88 cuarto párrafo, ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los que en la aplicación de los Programas Delegacionales, se considerará, entre otros, el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades, anterior a la entrada en vigor

del Programa Delegacional de que se trate, en virtud de que la documentación con que cuenta el establecimiento data del año mil novecientos noventa y cinco. ----------

Por lo anterior, se solicitará a la Delegación Miguel Hidalgo requerir al particular, en caso de realizar cualquier solicitud que implique la acreditación del uso de suelo, realizar el trámite para la obtención del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; que le permitan contar con las documentales idóneas para generar certeza jurídica, respecto al cumplimiento del uso de suelo permitido. Por otro lado, informe sobre los resultados del procedimiento de verificación en materia de uso de suelo solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3220-2009 del tres de septiembre de dos mil nueve.----------

4. Respecto al ruido, personal adscrito a esta Subprocuraduría no constató su existencia, sin embargo considerando las actividades que se realizan en el predio, se solicitará a la Secretaría del Medio Ambiente realice las acciones de inspección procedentes, para asegurarse que las emisiones de ruido generadas por el establecimiento denominado "Coral" con giro de salón de fiestas infantiles, se apeguen a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. ----------

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 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 denominado "Coral" con giro de salón de fiestas, podría encontrarse en los supuestos previstos en el artículo 22, fracción IV, incisos a) y b), en relación con el diverso 88 cuarto párrafo, ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los que en la aplicación de los Programas Delegacionales, se considerará, entre otros, el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades, anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de que se trate, en virtud de que la documentación con que cuenta el establecimiento data del año mil novecientos noventa y cinco. ----------

SEGUNDO.- Por lo anterior, se solicitará a la Delegación Miguel Hidalgo requerir al particular, en caso de realizar cualquier solicitud que implique la acreditación del uso de suelo, realizar el trámite para la obtención el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos que le permitan contar con las documentales idóneas para generar certeza jurídica, respecto al cumplimiento del uso de suelo permitido y por otro lado, informe sobre los resultados del procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3220-2009 del tres de septiembre de dos mil nueve.----------

TERCERO.- Respecto al ruido, personal adscrito a esta Subprocuraduría no constató su existencia, sin embargo considerando las actividades que se realizan en el predio, se solicitará a la Secretaría del Medio Ambiente realice las acciones de inspección procedentes, para asegurarse que las emisiones de ruido generadas por el establecimiento denominado "Coral" con giro de salón de fiestas infantiles, se apeguen a lo establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. ----------

CUARTO.- 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. ----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante; a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo; y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, para que realicen las acciones previstas en el resolutivo SEGUNDO y TERCERO de la presente resolución. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

PROCURADU
Y DEL OR
TERRITOR

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CRC/MVS