PAOT

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

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

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2007-998-SOT-473

No. Folio: PAOT/SOT/4794/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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

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 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-975-SOT-462, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta de octubre de dos mil siete, 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 escrito de misma fecha mediante el cual denuncia la posible contravención al uso de suelo y las emisiones de ruido con motivo del funcionamiento de la academia de baile "ARTEFACTORY", ubicada en la calle Pachuca número 100, Colonia Condesa. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/3060/2007, de fecha ocho de noviembre de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-998-SOT-473; el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/829/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/3060/2007, el día dieciséis de noviembre de dos mil siete, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente; documento en el cual se asentó lo siguiente: (...) *la existencia de una escuela de baile (acudimos en el horario a petición de la persona denunciante). Esta diligencia es atendida por el señor Alif, quien a su dicho se presenta como responsable de la escuela de baile, No constatamos emisiones de ruido en ningún de los tres salones con los que cuenta esta escuela. Tenemos la oportunidad de ver el equipo de sonido y observamos que son radio grabadoras con bocinas, ubicadas en las cuatro esquinas de cada salón, adicionalmente se observó que un salón de baile cuenta con techo de lamina inclinado a 2 aguas. Los dos salones restantes están en techos de concreto* (...) ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/006/2008 de fecha dos de enero de dos mil ocho, la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia.----------

Asimismo, se realizó un segundo reconocimiento de hechos con fecha de veinticuatro de enero de dos mil ocho, levantando el acta circunstanciada correspondiente; documento en el cual se asentó lo siguiente: (...) *constato las emisiones de ruido de música moderado en virtud de que existe un grupo de 10 personas aproximadamente, tomando clases. Este grupo se ubica en un salón en donde el techo es de lámina. Asimismo, se encuentran 2 salones más en los cuales hay personas tomando clases de baile, sin embargo, no constató ruido. Los salones están techados con material de concreto. El equipo de sonido utilizado en los salones* (...). ----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SOT/DESSROT/67/2008 de fecha veintiocho de enero dos mil ocho, se solicitó a la C. Gabriela Sánchez Hinojosa propietaria y/o Responsable de la academia de baile "Artefactory", se presentara en las oficinas de esta Procuraduría con el objeto de aportara elementos respecto a los hechos denunciados: ----------

- Cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc referente al uso de suelo permitidos en esa zona (Certificado de Zonificación para el uso de Suelo Permitidos y/o Certificado de Derechos Adquiridos) que acredite el uso de suelo que da al inmueble relacionado con los hechos denunciados. ----------
- Respecto al cumplimiento de los niveles de emisión de ruido que establece la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, aplicable a las actividades que se realiza, y que prevé como límites máximos permisibles 65 dB(A), de 6:00 a 20:00 horas y de 62 dB(A), de 20:00 a 6:00 horas.----------

En respuesta a lo anterior, con fecha primero de febrero de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría escrito por parte de la C. Gabriela Sánchez Hinojosa, mediante el cual, informa lo siguiente: (...) *hago de su conocimiento que, en respuesta a su oficio No. PAOTDF/SOT/DESSROT/67/2008, me presenté en las oficinas e la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F. para presentar la documentación relacionada con los hechos que actualmente investiga la citada Procuraduría. A continuación describo los documentos que presenté en original para su cotejo, y de las cuales dejo copia simple en dichas oficinas: 1.- Certificado de Uso de Suelo Comercial por derechos adquiridos, otorgado por la SEDUVI No. folio M1500383/1999 con fecha de ingreso 30/04/1999; 2.- Aviso de Declaración de apertura para establecimiento mercantil con No. de folio 002165, de fecha 23 de agosto de 1999; 3.- Estudio de medición de ruido, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente el 8 de agosto del 2000 (...)*----------

Se realizó un reconocimiento de hechos con fecha veinticuatro de marzo de dos mil ocho levantando el acta circunstanciada correspondiente; documento en el cual se asentó lo siguiente: "(...) *Recorro la escuela y localizo tres salones de baile, dos de ellos son pequeños y están techados con material de concreto; el tercer salón es grande y esta techado con una estructuras metálica, sobre esta se monta la lámina inclinada a 2 aguas. En las orillas de este techo laminado se observa que están cubiertas por cemento y chapopote. En este mismo salón se esta llevando a cabo unas clases de baile, la música emite sonidos bajos. No es estruendosa. El equipo que la produce es una grabadora con 2 bocinas incluidas a ella (...)"* Asimismo el encargado o responsable de la escuela de baile manifestó: (...) *El techo laminado acaba de ser remodelado cubriendo los espacios con cemento y chapopote para evitar la salida del ruido provocado por la música (...)"*. ----------

Mediante Atenta Nota No. PAOT/300.3-32-2008 de fecha ocho de julio de dos mil ocho se solicitó a la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencia y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial lleven acabo las mediciones en materia de ruido, así como el Dictamen Correspondiente. A lo que con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho a través de Atenta Nota No. PAOTDF/SOT/DEDP/199/2008 la Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial informa que los días 24 de marzo, 12 y 19 de septiembre del año en curso, personal adscrito a esa Dirección realizaron las visitas correspondientes, con la finalidad de realizar la medición del nivel sonoro proveniente del establecimiento mercantil denominado "ARTEFACTORY" ubicado en Calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauthémoc, sin poder constatar en ninguna diligencia actividad alguna que generara ruido (se anexan copias de las actas circunstanciadas).----------

Aunado a lo anterior, se solicitó vía electrónica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal informar a esta Unidad Administrativa si en los archivos de esa entidad se cuenta con antecedentes del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 20106, para el predio relacionado con los hechos denunciados. Al respecto, de la Secretaría en cita informó que "*...existe la solicitud de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos, ingresada en este Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en fecha 30 de abril de 1999, con número de folio 20106, para el predio de interés, para el uso de suelo de Planta elaboradora y empacadora de pan o pastelería (panificadora), en una superficie de 513.00m2, al cual le recayó una resolución negativa de fecha 21 de junio de 1999, por lo que no se convalidaron los Derechos Adquiridos.*"----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos admitidos para investigación, son respecto a la posible contravención al uso del suelo y las emisiones de ruido con motivo del funcionamiento de la escuela de baile "ARTEFACTORY", ubicada en la calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauthémoc. ----------

Uso de Suelo.- Al respecto, en términos de lo dispuesto en el artículo 22 fracción I de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que en la aplicación de los programas, 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. ----------

El artículo 19 fracción IV de la Ley en comento establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano 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; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II, de su Reglamento, en su parte conducente establecen que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitidos, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico. ----------

Asimismo, cabe destacar que las Delegaciones son las responsables de *verificar* y *sancionar* el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, debido a que, de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

En atención a la denuncia, se realizó por personal adscrito a esta Subprocuraduría un reconocimiento de hechos, el día dieciséis de noviembre de dos mil siete, del cual se levantó Acta Circunstanciada correspondiente, documental que se valora en términos de lo establecido en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley en cita, en el que se constató, entre otras cosas, que en el inmueble ubicado en la Calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauthémoc, se ubica un establecimiento mercantil denominado "ARTEFACTORY", cuyas actividades son las relativas a una academia de baile . ----------

Del análisis al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de Cuauhtémoc, se desprende que el inmueble motivo de la investigación se ubica en una Zonificación H3/20/90 (habitacional tres niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre de construcción y 90 metros cuadrados mínimo de *área por* vivienda), en donde los usos compatibles son representaciones oficiales, embajadas consulares, guarderías, jardines de Niños y escuelas para niños atípicos, *garitas* y casetas de vigilancia.----------

PROCURADU
Y DEL OR
TERRITOR

Asimismo, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se cuenta la copia simple aportada por el propietario y/o responsable del inmueble relacionado con los hechos denunciados de la Constancia de de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con No. de folio de ingreso 20106 y Folio MI500383/1999 de fecha de ingreso treinta de abril del mil novecientos noventa y nueve, en el cual certifica para el predio objeto de la denuncia un uso de suelo para local comercial.

Además, dicho inmueble cuenta con un Aviso de declaración de apertura para establecimiento mercantil con No. de folio 002165 de fecha veintitrés de agosto de 1999 con denominación o nombre comercial "ARTEFACTORY" para giro de "CENTRO CULTURAL CON SERVICIO DE CAFETERIA Y BOUTIQUE" al que se acompañó el certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos citado en el párrafo anterior.----------

Aunado a lo anterior, considerando que de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal se desprende que para el predio relacionado con los hechos denunciados no contenida en el certificado aportado por el propietario y/o responsable del inmueble relacionado con los hechos denunciados *existe la solicitud de Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos Adquiridos, ingresada en este Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en fecha 30 de abril de 1999, con número de folio 20106, para el predio de interés, para el uso de suelo de Planta elaboradora y empacadora de pan o pastelería (panificadora), en una superficie de 513.00m2, al cual le recayó una resolución negativa de fecha 21 de junio de 1999, por lo que no se convalidaron los Derechos Adquiridos."*----------

En virtud de la información del expediente en cita, se desprende que el uso que se da al inmueble ubicado en la Calle Pachuca No. 100 Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauthémoc no se ajusta al uso de suelo aplicable de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la citada Delegación, por tanto contraviene a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, lo anterior no obstante el certificado presentado por el propietario y/o responsable del establecimiento, toda vez que de lo que la Secretaria en cita refiere tener antecedentes es una solicitud relacionada para el predio que nos ocupa en la que se resolvió que no se convalidaron los derechos adquiridos y el uso constatado por esta Subprocuraduría tampoco es coincidente con el solicitado a dicha Secretaría. ----------

Al respecto, esta Unidad administrativa hará del conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con No. de folio de ingreso 20106 y Folio MI500383/1999 fecha de ingreso treinta de abril del mil novecientos noventa y nueve, presentada por el propietario y/o responsable del establecimiento denominado "ARTEFACTORY", toda vez que dicha constancia sirvió de soporte para presentar ante la Delegación Cuauhtémoc el Aviso de Declaración de Apertura para establecimiento mercantil con No. de folio 002165 de fecha veintitrés de agosto de 1999 con denominación o nombre comercial "ARTEFACTORY" para giro de "CENTRO CULTURAL CON SERVICIO DE CAFETERIA Y BOUTIQUE", a efecto que determine lo procedente en cuanto a su validez e informe a la delegación en cita.----------

Ruido: En el escrito de denuncia se manifesó entre otros hechos la emisión de ruido con motivo del funcionamiento de la escuela de baile "ARTEFACTORY", ubicada en la calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauthémoc. ----------

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, toda persona que genere o emita ruido está obligada a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes 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 del Gobierno del Distrito Federal. ----------

Asimismo, la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el veintisiete de septiembre de dos mil seis, establece como límites máximos permisibles de emisión de ruido 65 dB (A), de 6:00 a 20:00 horas y 62 dB (A) de 20:00 a 6:00 horas. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos, los días dieciséis de noviembre de dos mil siete y veinticuatro de marzo del dos mil ocho de los cuales se levantaron las respectivas Actas Circunstanciadas, documentales que se valoran en términos de lo establecido en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley en cita, en las que se asentó, entre otras cosas, que en el inmueble ubicado en la Calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se ubica un establecimiento mercantil Denominado "ARTEFACTORY", con el giro de academia de danza, en el que genera emisiones sonoras por medio de una radio grabadora con dos bocinas incluidas en ella. ----------

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes llevar a cabo las mediciones en materia de ruido, así como emitir el Dictamen correspondiente, en atención a lo cual los días 24 de marzo, 12 y 19 de septiembre del año en curso, personal adscrito a la Dirección en cita realizaron las visitas correspondientes, con la finalidad de realizar la medición del nivel sonoro proveniente del establecimiento mercantil denominado "ARTEFACTORY" ubicado en Calle Pachuca No. 100, Colonia Condesa, Delegación Cuauthémoc, sin poder constatar en ninguna diligencia actividad alguna que generara ruido, razón por la cual no es posible determinar la existencia de violación a lo previsto en los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como de la Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. ----------

Sobre el particular, es de señalar que no se descarta la ocurrencia de los hechos denunciados en razón de los hechos constatados durante los reconocimientos de hechos realizados los días dieciséis de noviembre de dos mil siete y veinticuatro de enero del año en curso, sin embargo éstos ya no se presentaron durante las diligencias realizadas exprofeso para realizar la medición de niveles sonoros y el dictamen correspondiente los días 24 de marzo, 12 y 19 de septiembre del año en curso citados en el párrafo precedente. ----------

Aunado a lo anterior el 9 de diciembre del año en curso se estableció comunicación con la persona denunciante, durante el cual se levantó la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó la manifestación de la persona denunciante respecto al ruido, señalando que éste ha disminuido considerablemente y se ha presentado de manera esporádica.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Que el establecimiento mercantil denominado "ARTEFACTORY" ubicado en la Calle Pachuca No. 100 Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc no se ajusta al uso permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de Cuauhtémoc, por lo que contraviene a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, lo anterior no obstante el certificado presentado por el propietario y/o responsable del establecimiento, toda vez que de lo que la Secretaría en cita refiere tener antecedentes es una solicitud relacionada para el predio que nos ocupa en la que se resolvió que no se convalidaron los derechos adquiridos y el uso constatado por esta Subprocuraduría tampoco es coincidente con el solicitado a dicha Secretaría. ----------
- En virtud de lo antes descrito, se hará del conocimiento de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, la presente Resolución Administrativa, para que realice las acciones de verificación en materia de uso de suelo e informe a esta Entidad las determinaciones dictadas al efecto. ----------
- La emisión de ruido por parte del establecimiento que nos ocupa no se constató durante las diligencias realizadas exprofeso para realizar la medición de niveles sonoros y el dictamen correspondiente los días 24 de marzo, 12 y 19 de septiembre del año en curso. Aunado al anterior, la persona denunciante manifestó que éste ha disminuido considerablemente y se ha presentado de manera esporádica como consta en el acta circunstanciada de fecha 9 de diciembre del año en curso.----------

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.- Que el uso de suelo que se da al inmueble ubicado en Calle Pachuca No. 100 Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, contraviene las deposiciones aplicables en materia de uso de suelo, no así en materia de ruido.----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III 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.----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

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

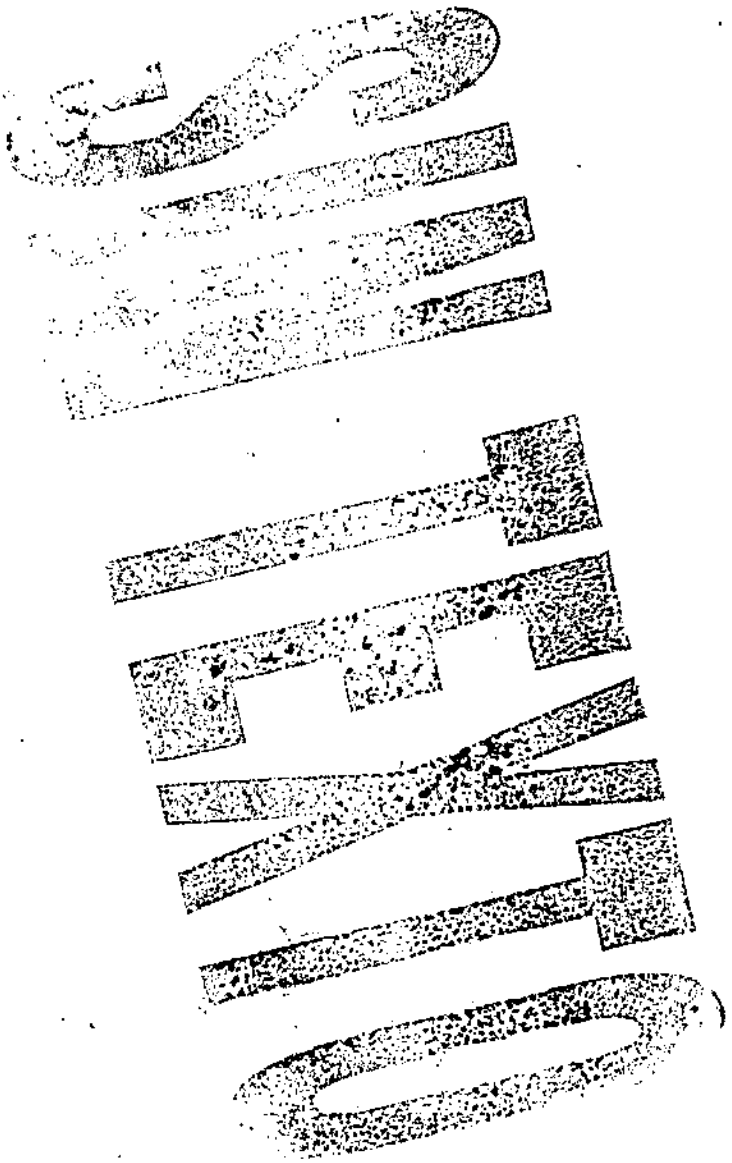
QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. ----------

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a efecto que determine lo procedente en cuanto a la validez de la Constancia de de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con No. de folio de ingreso 20106 y Folio MI500383/1999 fecha de ingreso treinta de abril del mil novecientos noventa y nueve e informe a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Cuauhtémoc las determinaciones dictadas al efecto.----------

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.- **Mtra. Diana Ponce Nava**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

L'AA/CERC/MBC





PROCURADI
Y DEL OF
TERRITO