Expediente: PAOT-2010-0443-SOT-188

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 de noviembre 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 fracciones III y VI, 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, y analizados los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0443-SOT-188, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 5 de abril de 2010, una persona quien solicitó la confidencialidad de sus datos personales, en términos del artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, presentó ante esta Procuraduría escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que "(…) *la fonda los Quetzales 21 carece de cajones de estacionamiento* (…) *adicionalmente utiliza sus instalaciones para eventos sociales con el consabido ruido hasta las horas de la mañana* (…)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1612-2010, de fecha 16 de abril de 2010, admitió a trámite la denuncia de mérito bajo el expediente **número PAOT-2010-0443-SOT-188**; acuerdo notificado el 4 de junio de 2010. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-199-2010 de fecha 20 de abril de 2010, se hizo del conocimiento al propietario, administrador y/o responsable del inmueble objeto de investigación sobre los hechos denunciados a efecto de que se presentara ante esta Procuraduría para realizar las manifestaciones que a su derecho convinieren, así como presentar las documentales con las que se acreditara el cumplimiento de la legislación aplicable, para el caso que nos ocupa. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del referido Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha 27 de abril de 2010. ----------

> "(...) *desde el espacio público se observa un establecimiento con giro de restaurante, el cual tiene colocadas al frente del mismo 2 mesas con espacio para 3 personas cada una, asimismo se observa la existencia de una lona plastificada con ventana la cual sobresale al frente del establecimiento, al momento de la visita se le notificó (...) el oficio PAOT-05-300/320-199-2010 con la finalidad de que presente la documentación que acredite su legal funcionamiento. No se perciben emisiones de ruido y en materia de cajones de estacionamiento se observa que el restaurante forma parte de una casa la cual tiene garaje para 3 automóviles, al frente solo se encontraba estacionada una camioneta la cual no obstruye el paso vehicular o peatonal* (...)" ----------

Cabe señalar que con fecha 28 de abril de 2010, vía electrónica se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informara si contaba con antecedentes de haber emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades con el que se acredite el uso de suelo para restaurante. Por lo que con fecha 8 de junio de 2010 esa Dirección General informó que cuenta con 3 Constancias de Zonificación de Uso de Suelo expedidas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo siendo estas: folio 5003 expedida el 2 de marzo de 1993 con zonificación H4, en donde el uso de suelo para casa habitación unifamiliar y fonda en una superficie de 202 m^2 aparece permitido; folio 12535 expedida el 19 de marzo de 1994 en donde el uso de suelo para casa habitación en una superficie de 113.00 m^2 y fonda en una superficie de 89.00 m^2 aparece permitido y folio 18084 expedida el 3 de agosto de 1995 en donde el uso de suelo para fonda en una superficie de 164.00 m^2 aparece permitido. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1743-2010, de fecha 20 de abril de 2010, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo e informara si cuenta con antecedentes relativos a la emisión de alguna Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura y del Certificado de Uso de Suelo, que en su caso, hubiera servido para obtener dichas autorizaciones para el inmueble ubicado en Calle Pocito número 53, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo.----------

En atención a lo anterior, mediante oficio DGJSL/DAJJ/0062/2010, de fecha 13 de mayo de 2010, la Dirección de Asesoría y Asistencia Jurídica de la Dirección General, solicitó a la Jefatura de la Unidad Departamental de Licencias y Establecimientos Mercantiles y Espectáculos Públicos informara y remitiera soporte documental relativo a la Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura y del Certificado de Uso de Suelo. ----------

Asimismo mediante oficio DGJSL/DAJJ/0049/20110 de fecha 11 de mayo de 2010, solicitó a la Dirección de Verificación y Reglamentos iniciar procedimiento administrativo de verificación al inmueble de referencia. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio MH/DGJSL/DEMSL/SEMEP/UDGMEP/0755/2010 de fecha 20 de mayo de 2010, la Jefatura de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de esa Delegación informó que cuenta con expediente abierto que consta de Aviso de Declaración de Apertura folio 743 de fecha 28 de noviembre de 1996, para el giro de fonda con venta de cerveza con alimentos, en una superficie de 184 m^2, otorgado bajo la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 35100 de fecha 8 de octubre de 1996, por cuanto a la demanda de cajones de estacionamiento señala que es propio sin determinar el número de cajones de estacionamiento con los que cuenta. ----------

Por otro lado, mediante el oficio PAOT-05-300/320-264-2010, de fecha 28 de mayo de 2010, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta este momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que se notificó mediante correo electrónico con fecha 17 de junio de 2010.---

Mediante oficio MH/DGJSL/DVR/402/2010 de fecha 1 de junio de 2010, la **Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Miguel Hidalgo informó que con fecha 22 de abril de 2008, se practicó la orden de verificación 487/2010/US**, misma que se turno a la Subdirección de Calificación de Infracciones para la continuación del procedimiento correspondiente. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3828-2010 de fecha 20 de julio de 2010 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo informara el estado procesal que guarda el procedimiento administrativo iniciado al inmueble de referencia. Por lo que con oficio número DGJSL/SCI/0679/2010 de fecha 23 de agosto de 2010 esa Dirección General informó haber iniciado procedimiento administrativo y que con fecha 28 de mayo de 2010 se practicó visita de verificación, remitiendo las documentales al área de calificación de infracciones para la emisión de la resolución administrativa correspondiente de la que se desprende de su considerando CUARTO lo siguiente: ----------

> "(…) ***A.-*** *En el acta de visita de verificación, el C. Verificador asentó el hecho de que* ***se trata de un inmueble el cual en planta baja existe un local comercial habilitado para cocina económica encontrándose cerrado con una cartulina mencionando "Espere la reapertura estamos renovando", teniendo una superficie de 112.17 metros;*** *derivado de lo anterior y para mejor proveer el presente procedimiento administrativo con fecha diez de febrero de dos mil once, se dictó acuerdo administrativo con oficio número DMH/DGJSL/DEMCI/0492/2011, mediante el cual se ordenó una INSPECCIÓN OCULAR al inmueble de mérito, para determinar que el uso comercial se le estaba dando al local y si contaba con el legal uso del suelo, siendo que con fecha dos de marzo de dos mil once, el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa hizo constar lo siguiente: "…* ***no se observa uso comercial dentro del inmueble, a dicho del ocupante anteriormente se ocupaba la planta baja como establecimiento mercantil, el***

> *ocupante* ***me permitió el acceso y corroboro que no existe uso comercial actualmente y este es de uso habitacional. En fachada se observa toldo adosado y de carácter denominativo que a la letra dice "Los Quetzales 21" y cortina metálica cerrada" (sic).****, según se hizo contar* (sic) *en el Acta Circunstanciada de Inspección Ocular.* ----------
>
> ***1.*** *En referencia a la irregularidad consistente en que en el inmueble visitado* ***se trata de un inmueble en el cual en planta baja existe un local comercial habilitado para cocina económica encontrándose cerrado con una cartulina mencionando " Espere la reapertura estamos renovando", teniendo una superficie de 112.17 metros;*** *es procedente ordenar la aplicación de una* ***SANCIÓN*** *pecuniaria equivalente al* ***CINCO POR CIENTO (5%) del valor del local comercial habilitado para cocina económica en una superficie de 112.17 metros*** *del inmueble ubicado en* ***Pocito número cincuenta y tres, Colonia Popotla,*** *Delegación Miguel Hidalgo (...)"* ----------

Por lo que con fecha 26 de septiembre de 2011 personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el inmueble de referencia, levantando la correspondiente acta circunstanciada en la que se asentó que el establecimiento mercantil denominado "Los Quetzales 21" se encuentra fuera de servicio. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos admitidos en el presente expediente se refieren a presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, falta de cajones de estacionamiento y generación de emisiones sonoras (ruido) por el funcionamiento de una fonda ubicada en Calle Pocito número 53, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Del uso de suelo.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal.----------

El artículo 43 de la citada Ley señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.----------

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita señala que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la ley de referencia, **respetarán los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera **continua y legítima** hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año** en que se deje de ejercer el uso de que se trate. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, señala que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.----------

En este sentido, se indica que el predio en cuestión se ubica en polígono cuyo uso de suelo es H 4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30% del área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Sin embargo, derivado de la solicitud realizada vía electrónica por esta Subprocuraduría a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para que informara si contaba con antecedentes de haber emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades con el que se acreditara el uso de suelo para restaurante, dicha autoridad informó que había emitido tres constancias de zonificación de uso de suelo con una **zonificación habitacional con fonda**, siendo estas: folio 5003

expedida el 2 de marzo de 1993 con zonificación H4, en donde el uso de suelo para casa habitación unifamiliar y fonda en una superficie de 202 m^2 aparece permitido; folio 12535 expedida el 19 de marzo de 1994 en donde el uso de suelo para casa habitación en una superficie de 113.00 m^2 y fonda en una superficie de 89.00 m^2 aparece permitido y folio 18084 expedida el 3 de agosto de 1995 en donde el uso de suelo para fonda en una superficie de 164.00 m^2 aparece permitido. Por lo cual se concluye que el establecimiento mercantil Los Quetzales cumple con el uso de suelo. ----------

No obstante, con fecha 26 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble que nos ocupa a efecto de realizar un reconocimiento de hechos, levantándose la constancia respectiva, de la que se desprende que el establecimiento mercantil no se encuentra en operación. La citada constancia constituye una documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal----------

De las Emisiones Sonoras (Ruido)

La Ley Ambiental del Distrito Federal, en los artículos 123 y 151, dispone que todas las personas están obligadas 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.----------

En el caso particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en fecha 27 de abril de 2010, levantando el acta circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 90 fracción I del Reglamento de la Ley en cita; en la que se hizo constar que **no se constató generación de emisiones sonoras (ruido)**. ----------

Asimismo, del reconocimiento de hechos realizado en fecha con fecha 26 de septiembre de 2011, en el cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en los términos anteriormente citados, se desprende que **el establecimiento mercantil no se encuentra en operación, por ende no se detectó emisión de ruido**. --------

Por lo anterior, se concluye que no se encontraron elementos por parte de esta autoridad con los cuales se determinara que establecimiento incumple con la normatividad ambiental en materia de ruido.----------

De los Cajones de Estacionamiento

El artículo 10 apartado A fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, refiere que los Titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen entre otras la obligación de contar cajones de estacionamiento.

Por su parte, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones, en Capítulo 1, indica que la cantidad de cajones que requiere una edificacióin estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes; asimismo, señala en la Tabla 1.1 que para cafeterías, cafeterías con internet y **fondas mayores a 80 m2**, deberán contar con un cajón de estacionamiento por cada 30 m^2 construidos.----------

Ahora bien, es importante mencionar que derivado de las gestiones realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende que el establecimiento objeto de investigación cuenta con una superficie total de 112.17 metros cuadrados, por lo que sólo está obligado a contar con tres cajones de estacionamiento. Del reconocimiento de hechos realizado en fecha 27 de abril de 2010, respecto del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 90 fracción I del Reglamento de la Ley en cita; se hizo constar la existencia de tres cajones de estacionamiento, por lo cual cumple con las disposiciones aplicables.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

De las actuaciones y los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la fonda "Los Quertzales" ubicada en Calle Pocito número 53, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, cumple con el uso de suelo y cajones de estacionamiento.----------

De las actuaciones y los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido generado por la fonda "Los Quetzales" ubicada en Calle Pocito número 53, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo..----------

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

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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.