



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 OCT 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1006-SOT-409, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de marzo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transferencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de zonificación y establecimiento mercantil, por lo que se realizó el estudio correspondiente de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y establecimiento mercantil

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20 % de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), en donde el uso para sala de eventos y espectáculos en la azotea se encuentra prohibido, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----



SIMBOLOGÍA	
<div></div>	Uso Permitido
<div></div>	Uso Prohibido
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	
H	Habitacional
HO	Habitacional con Oficinas
HC	Habitacional con Comercio en P. B.
HM	Habitacional Mixto
CB	Centro de Barrio
E	Equipamiento
EA	Espacios Abiertos
Salones para banquetes y fiestas.	

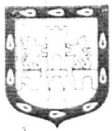
Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Cuauhtémoc

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cinco niveles de altura con comercio en planta baja, no se constató el funcionamiento de una sala de eventos y espectáculos en la azotea. -----

En razón de lo anterior, se requirió mediante oficio a la persona denunciante, a efecto de que proporcionara mayores elementos que pudieran determinar incumplimiento a la normatividad. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 23 de mayo de 2019 desahogó el requerimiento proporcionando imágenes del funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Petite Terrasse" con giro de sala de eventos y espectáculos, ubicado en la azotea del inmueble objeto de análisis. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 22 de mayo de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al establecimiento mercantil denominado "La Petite Terrasse", de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un portal electrónico que publicaba el establecimiento denunciado (<https://www.oneplace.pro/user/item/detail/le-petite-terrasse-oaxaca-96/257953>), constatándose imágenes concernientes al establecimiento e información referente a los tipos de eventos así como un calendario de fechas disponibles, asimismo, se constató que el giro con el que se promociona es de sala de eventos. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, esta Entidad giró oficio dirigido al propietario, poseedor y/o



encargado del inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como encargada de cuidar, vigilar y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición del inmueble, mediante escrito de fecha 09 de mayo de 2019, recibido en las oficinas de esta Procuraduría el día 10 del mismo mes y año, manifestó que: *"(...) la azotea es aprovechada por los arrendatarios del edificio como una zona de esparcimiento pues en dicho lugar obran sillas, algunas macetas y sombras en donde los arrendatarios pueden realizar trabajos al aire libre y en algunas ocasiones celebrar pequeñas convivencias "Privadas" como son principalmente cenas de fin de año (...)"*, asimismo, ofreció como prueba copia simple de diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, sin que alguno de ellos acredite como permitido el uso de suelo de salón de eventos: -----

Respecto al uso de suelo, toda vez que el responsable no presentó Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que ampare el uso de suelo ejercido, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para sala de eventos y espectáculos en la azotea se encuentra permitido. Al respecto la Dirección de Registros de los Planes y Programas, informó que el uso de suelo de para sala de eventos y espectáculos se encuentra prohibido, asimismo, no localizó Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, para el predio objeto de investigación que acredite el uso de suelo referido. -----

Es importante señalar que, a efecto de mejor proveer y consultar si dicho uso se ejerce desde antes de la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se solicitó información a la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, quien informó que el inmueble se encuentra registrado como régimen de propiedad en condominio del cual derivan 41 unidades privativas distribuidas entre locales, oficinas (algunas con terraza), estudios y cajones de estacionamiento. -----

Adicionalmente, se solicitó al Sistema de Aguas información quien informó que el uso registrado es no doméstico, es decir, en ninguno de los registros referidos se encuentra el uso de sala de eventos. -----

Ahora bien, la Norma General de Ordenación número 8 referente a las "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" aplicable al predio referido, establece que *"(...) las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido (...)"*. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa no fue posible identificar el uso que se le da a dicha instalación, no obstante, de la consulta que se realizó en internet y de la visita de verificación que realizó la Alcaldía Cuauhtémoc, se advierte que tiene características para sala de eventos, (por contar con cocina, sala, un área con música y cañón para proyectar, barras, sillas y mesas). -----

De lo antes expuesto se concluye que la instalación constatada en la azotea del edificio ubicado en Avenida Oaxaca número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no se encuentra dentro de las instalaciones permitidas en la Norma General de Ordenación número 8. -----

Respecto en materia de establecimiento mercantil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se localizó un Permiso de Impacto Vecinal para el -----



establecimiento mercantil denominado "Canchero Roma" con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, es decir, para un establecimiento mercantil con otra denominación y giro diverso. -----

En esa misma tesitura, esa misma Dirección informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil bajo el expediente AC/DGG/SVR/OVE/158/2019. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil denominado "La Petite Terrasse" no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para sala de eventos y espectáculos, ni con Permiso de Impacto Vecinal, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, así como con lo contemplado con la Norma de Ordenación Número 8 referente a las "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace dar cumplimiento a la zonificación aplicable respecto al uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 8 referente a las "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc emitir resolución administrativa en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/158/2019, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

1. En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido o sonido por el funcionamiento del establecimiento denunciado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Oaxaca número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20 % de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, en donde el uso de suelo para sala de eventos y espectáculos se encuentra **prohibido**. -----
2. Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil en la azotea; no obstante de la las pruebas proveídas y de la consulta por internet realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "La Petite Terrasse"; sin embargo, no se constató el ruido generado por el mismo. -----
3. El establecimiento mercantil denominado "La Petite Terrasse" no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para sala de eventos y -----



espectáculos, ni con Permiso de Impacto Vecinal, incumpliendo con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 31 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, así como con lo contemplado con la Norma de Ordenación Número 8 referente a las "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".-----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace dar cumplimiento a la zonificación aplicable respecto al uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 8 referente a las "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".-----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc emitir la resolución administrativa correspondiente en el expediente AC/DGG/SVR/OVE/158/2019, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.-----

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:-----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/EARG