RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, veinte de mayo de dos mil nueve. ----------

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 de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-243-SOT-114, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha tres de marzo de dos mil nueve, 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 la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que en "*...el inmueble ubicado en Cafetales Número 1752, entre calle Rancho Estopila y Rancho la Cuchilla, Colonia Haciendas de Coyoacán, Delegación Coyoacán, se encuentra una plaza en la cual... se encuentra el establecimiento denominado "LA BOTICA BAR & LOUNGE" el cual genera ruido excesivo por el uso de bocinas y equipos de sonido a alta potencia rebasando los límites establecidos en el norma ambiental de ruido, además de no contar con lugares de estacionamiento...*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-972-2009 de fecha once de marzo de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia respecto las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y emisiones sonoras derivadas de las actividades realizadas al interior del inmueble ubicado en la avenida Cafetales número 1752, entre las calles Rancho Estopila y Rancho La Cuchilla, Colonia Haciendas de Coyoacán, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente PAOT-2009-243-SOT-114. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-972-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un Reconocimiento en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, levantando al efecto del Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hace constar lo siguiente:----------

> **Acta circunstanciada del veintisiete de marzo de dos mil nueve.** Se observó que el establecimiento mercantil en cuestión se encuentra dentro de una plaza comercial, y que ocupa el primer y segundo nivel de la parte noroeste de dicha plaza. Asimismo se informó que el establecimiento se ubica en el local número uno. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-973-2009 de fecha once de marzo de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán, informara a esta Unidad Administrativa si cuenta con antecedentes de alguna Declaración de Apertura o Licencia de Funcionamiento para el establecimiento mercantil ubicado en la Avenida Cafetales número 1752, Colonia Hacienda de Coyoacán, y en su caso remitiera copias certificadas de la documentación con la que contara, así como copia simple del Certificado de Uso de Suelo que se haya presentado para dicho trámite.----------

En respuesta, el trece de abril del dos mil nueve se recibió el oficio DGJG/1036/2009 de fecha treinta de marzo del mismo año, mediante el cual la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán, informo lo siguiente: ----------

> *"...que después de revisados que fueron los archivos* (sic) *de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, no se encontró antecedente alguno de declaración de apertura o licencia de funcionamiento, del establecimiento mercantil citado...".* ----------

Mediante solicitud con folio interno número 788 de fecha seis de mayo de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara a esta Unidad Administrativa la zonificación que aplica al predio referido, y si el uso del suelo permiten restaurantes o bares. ----------

Al respecto, el dieciocho de mayo del dos mil nueve la Dirección General de Desarrollo Urbano informó que aplica "Zonificación primaria H2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre); norma sobre vialidad HM3/35 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos, 35% mínimo de área libre), 10 % adicional de estacionamiento. Norma particular para la zonificación HM donde el uso de restaurantes y bares esta prohibido". ----------

Mediante solicitud con folio interno número 802 de fecha seis de mayo de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara a esta Unidad Administrativa si se expidió algún Certificado de Uso de Suelo para el predio referido. ----------

Al respecto, el veinte de mayo del dos mil nueve la Dirección General de Administración Urbana informó que: ----------

> *"...una vez concluida la búsqueda, revisión y análisis de la información que obra en los archivos de esta Dirección... se constató lo siguiente: Constancia de zonificación de uso del suelo folio N° 5922 de fecha de expedición 16 de marzo de 1995, para el predio ubicado en cafetales N° 1752, colonia Hacienda de Coyoacán, Delegación Coyoacán, y que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán... al predio le aplica la zonificación H4S, en donde el uso de suelo para roturación computarizada e imprenta, en una superficie de 39.5 m2, aparece condicionado, sujeto a Licencia de uso del suelo... Cabe aclarar que la Norma particular que aplica en la zonificación HM: restringe los siguientes usos prohibidos: Cafés, Fondeas y Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Centros Nocturnos, Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías, Video Bares, Hoteles y Moteles, Boliches y Billares... una Vez realizada la búsqueda, revisión y análisis de los antecedentes que obran en los Archivos de esta Dirección, se constató que no existen registro de ningún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el inmueble ubicado en Cafetales N° 1752, local 1, colonia Haciendas de coyoacán...".* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-75-2009 de fecha once de marzo de dos mil nueve, este Organismo Descentralizado solicitó al propietario, poseedor y/o administrador del establecimiento mercantil objeto de estudio, que proporcionara los elementos de convicción que estimara conducentes, a fin de ser considerados por esta Institución en la substanciación de la investigación en que se actúa. Al respecto, durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo el veintisiete de marzo del año en curso, la parte denunciada proporcionó al personal actuante copia simple del oficio DRA/SLAyRETC/JUDLA/130/2009 de fecha trece de febrero de dos mil nueve, firmado por el Director de Regulación Ambiental adscrito a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante el cual se le informa al particular sobre los requisitos necesarios a cubrir a efecto de que le sea emitida la Licencia Ambiental Única. Asimismo, del

referido oficio se desprende que el establecimiento mercantil que nos ocupa se ubica en el local número 1 de la Avenida Cafetales número 1752, Colonia Hacienda de Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia versan respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, así como por emisiones sonoras derivadas de las actividades efectuadas en el inmueble localizado en la avenida Cafetales número 1752, Colonia Hacienda de Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.----------

Respecto de la ubicación del establecimiento mercantil

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que el establecimiento mercantil objeto de la denuncia se encuentra dentro del local número 1 de la avenida Cafetales número 1752, Colonia Hacienda de Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

Respecto del uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 7 fracción VII que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; en este sentido, la fracción XL del artículo señala que las normas de ordenación son las que regulan, entre otras características, la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; asimismo, de conformidad con la fracción L del citado artículo, el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; a su vez, la fracción LXXVI del mismo artículo señala que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y finalmente, la fracción LXXXII del multicitado artículo, define a la zonificación como la división del suelo urbano o de conservación 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; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Aunado a lo anterior, los artículos 19 fracción IV de la Ley en comento y 35 del Reglamento de dicha Ley, refieren que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; asimismo, el artículo 29 de la multicitada Ley señala que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación y las normas de ordenación; aunado a que en su artículo 32 fracción III inciso a) dispone que la zonificación establecerá los usos habitacional y habitacional mixto, entre otros, para el suelo urbano. ----------

Por otro lado, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento refiere que todas 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. ----------

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la pagina Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio ubicado en la Avenida Cafetales número 1752, Colonia Haciendas de Coyoacán, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional. Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para la Avenida Cafetales en el tramo comprendido entre la calle Rancho Vista Hermosa y la Calzada del Hueso, por lo que a dicho predio también le corresponde la zonificación Habitacional Mixto. Aunado a lo anterior, de la tabla de usos de suelos permitidos se desprende que para las zonificaciones Habitacional con Comercio y Habitacional Mixto, los usos para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, vide bares, entre otros, se encuentran prohibidos. ----------

La información anterior coincide con el informe presentado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda, aunado a que dicha instancia no cuenta con antecedentes de Certificados de Uso del Suelo tramitados para el establecimiento en comento. ----------

Lo anterior es de relevancia, debido a que durante el reconocimiento de hechos efectuado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el interior del local 1 del inmueble relacionado con los hechos denunciados se encuentra un bar de nombre "La Botica", por lo que se contraviene el uso del suelo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. -------

En conclusión, es de señalarse 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, en virtud de que el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su demarcación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos; motivo por el cual corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones necesarias a efecto de que se de cumplimiento al uso de suelo aplicable establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones correspondientes. ----------

Respecto del ruido

La persona denunciante señaló en su escrito inicial que derivado de las actividades llevadas a cabo al interior del establecimiento mercantil relacionado con los hechos denunciados, se genera ruido. Al respecto, esta Subprocuraduría considera necesario señalar que las emisiones sonoras son factores accesorios asociados a las actividades relacionadas con la operación de un bar en el domicilio referido, las cuales no se encuentran permitidas dentro de la tabla de usos de suelo correspondiente, por lo que al darse cumplimiento a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, se dejarán de presentar dichos factores asociados. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- Al predio ubicado en la Avenida Cafetales número 1752, local 1, Colonia Haciendas de Coapa, Delegación Coyoacán, le corresponde las zonificaciones Habitacional y Habitacional Mixto, en donde se encuentra prohibido el uso del suelo para bares. ----------

- Al cumplirse con el uso de suelo determinado por la zonificación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, se dejaran de presentar el factor asociado tales como el ruido. ----------
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán realizar las acciones necesarias para verificar que en el predio referido se cumpla con el uso de suelo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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.- Las actividades realizadas por el establecimiento mercantil ubicado en local 1 de la Avenida Cafetales número 1752, Colonia Haciendas de Coapa, Delegación Coyoacán, incumplen con la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, por lo que contravienen lo dispuesto en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para que valore la información contenida en la presente Resolución a efecto de que realice las acciones necesarias con el fin de que verifique que en el inmueble en comento se cumpla con la zonificación aplicable, e imponga las medidas y sanciones correspondientes. ---------

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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al titular de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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. Presente.

VAA/RRR/JLMV

01 JUN