RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría del 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 fracción III, 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 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2375-SOT-1175, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha once de noviembre de dos mil diez, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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, denuncia ante esta Institución que en calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco *"(...) La apertura de una Bodega Aurrera en suelo de Area (sic) de conservación Patrimonial, donde el uso de suelo es Habitacional (H 3/35), por lo que (...) va a ocasionar un impacto vial considerable, además no cuenta con cajones de estacionamiento suficientes (...)".* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-5580-2010 de fecha dos de diciembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta contravención en materia de uso de suelo, falta de cajones de estacionamiento y falta de estudio de impacto vial por la apertura de una tienda de autoservicio ubicado en calle Federico Gamboa, número 105, Colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-2357-SOT-1169; el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante vía correo electrónico en fecha siete de diciembre de dos mil diez. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5580-2010 de fecha dos de diciembre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, en fecha diecisiete de diciembre de dos mil diez, en las inmediaciones del predio ubicado en calle Federico Gamboa, número 105, Colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hace constar, entre otras cosas, que el inmueble de referencia tenía letreros de *"Bodega Aurrera"*, así como vestigios de sellos de clausura impuestos por la Delegación, que a dicho de la persona quien atendió la diligencia el personal responsable del inmueble retiró los mismos. ----------

Al respecto, en fecha dieciocho de enero de dos mil once, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si había expedido algún Certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades y dictamen en materia de impacto urbano para el predio objeto de esta investigación, así como la zonificación y uso de suelo para el mismo. ----------

En razón de lo anterior, en fecha veintidós de febrero de dos mil once, esa Dirección informó vía internet, que el uso que corresponde al predio de referencia es CB/3/30 y que en los archivos de esa dirección se localizó las siguientes documentales: ----------

- Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 013996 de fecha 11 de junio de 1992, en el cual es uso de suelo para confección de ropa en una superficie a ocupar de 355.22m^2 aparece permitido. ----------
- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 50255 de fecha de expedición 06 de octubre de 1998, en el cual se acreditó el uso de suelo para maquila de impresiones en una superficie a ocupar de 587.17 m^2. ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específicos folio 7602 de fecha de expedición 22 de febrero de 2005, el cual permite el uso de suelo para imprenta offset, serigrafía. ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específicos folio 63005 de fecha de expedición 3 de noviembre de 2006, mismo que permite el uso de suelo para Laboratorio Fotográfico. ----------
- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CAMA7398908, de fecha de expedición 19 de diciembre de 2008, en el que se acreditó el suelo para laboratorio fotográfico, venta de artículos manufacturados y oficina privada, en una superficie a ocupar de 815 m^2. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-385-2011, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal informar si había otorgado autorización, visto bueno u opinión respecto de algún Estudio de Impacto Vial para el predio objeto de esta investigación. ----------

Al respecto, en fecha veintidós de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio DGPV-438-DV-SE-262/11, mediante el cual la Dirección precitada informó que de la revisión realizada en los archivos de esa Secretaría, no se había recibido solicitud alguna, ni emitido opinión técnica en materia de vialidad para dicho inmueble. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-386-2011, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si el inmueble objeto de esta investigación requería dictamen de impacto urbano, opinión o aviso de intervención de esa Dirección por encontrarse dentro de un polígono de conservación patrimonial. ----------

En respuesta, en fecha dieciséis de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0217/11, mediante el cual la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de esa Secretaría informa que para el inmueble de referencia no cuenta con antecedente de dictamen técnico emitido por esa Dirección. ----------

Asimismo, en fecha diecisiete de marzo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió copia de conocimiento del oficio DGAU-11/DOUL/436, mediante el cual el Director de Operación Urbana y Licencias hace del conocimiento del Director de Información, ambos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que el predio de referencia tiene la zonificación CB 3/30/B (Centro de Barrio, altura 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 100.0 m2 de terreno), dentro de un Área de Conservación Patrimonial, el cual no se encuentra dentro de los supuestos señalados en el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarroll

Urbano del Distrito Federal y en la Norma de Ordenación numeral 19, por lo que no requiere Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-4815-2011 de fecha nueve de septiembre de dos mil once, se informó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, lo señalado en el párrafo que antecede. ----------

Además, con oficio PAOT-05-300/300-4816-2011 de fecha nueve de septiembre de dos mil once, se solicitó a la Directora del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si emitió dictamen técnico para intervención en el predio objeto de esta investigación. ----------

En fecha veintiséis de septiembre de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió copia de conocimiento del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1824/11, mediante el cual la Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría antes citada solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Azcapotzalco que en el ámbito de sus atribuciones instruyera visita de verificación por lo que hace a la intervención en el inmueble de referencia, toda vez que el mismo colinda con un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. ----------

Asimismo, en fecha veintisiete de septiembre de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1827/11, mediante el cual la Directora referida en el párrafo que antecede informa que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1271/11 se emitió una prevención en la que se solicitó información complementaria para el proyecto de adaptación del inmueble objeto de esta investigación, sin que tengan antecedente de desahogo de la misma, por lo que esa Dirección solicitó con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1824/11 al Director General Jurídico y de Gobierno en Azcapotzalco realizar acciones de verificación por lo que hace a la intervención en dicho inmueble. ----------

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-4814-2011 de fecha nueve de septiembre de dos mil once, se solicitó la Coordinador de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo e informar si existía algún procedimiento administrativo iniciado en el inmueble de referencia. ----------

En respuesta, en fecha ocho de noviembre de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio INVEADF/DVMAC/5560/2011, mediante el cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informa que con fecha trece de octubre de dos mil once, personal especializado en funciones de verificación ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/2415/2011, diligencia remitida a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su calificación correspondiente. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-387-2011, de fecha veintiocho de enero de dos mil once, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informar si existía algún procedimiento administrativo al establecimiento de referencia y en su caso iniciar procedimiento de reposición de sellos. ----------

En respuesta, en fecha veintidós de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio DEL-AZCA/DGJG/0000308/2011, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informó que a esa fecha existía un procedimiento de verificación

administrativa en materia de construcción, del que se determinó imponer el estado de suspensión de actividades, asimismo anexa diversas documentales de las que se desprende: ----------

- Orden de Visita de Verificación y acta de visita de verificación de fechas 10 de septiembre de 2010 con números de folios DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/RC/163/2010.----------
- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha 13 de agosto de 2010, con número de folio 961. ----------
- Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en áreas de conservación patrimonial de fecha 22 de julio de 2010, con número de folio 375. ----------
- Oficio DEL-AZCA/JD/026/2011 de fecha 10 de enero de 2011, mediante el cual el cual el Jefe Delegacional de Azcapotzalco solicitó al Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si el Aviso para intervenciones menores en predios o inmuebles localizados en áreas de conservación patrimonial con folio 375 de fecha 22 de julio de 2010, ampara los trabajos descritos en el acta de visita de verificación antes citada y si requiere un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades. ----------
- Oficio DEL-AZCA/DGJG/003182/2010 de fecha 27 de octubre de 2010, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco solicitó al Director General de Obras y Desarrollo de esa Delegación informar si el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio 961, ampara los trabajos descritos en el acta de visita de verificación de referencia. -------

En este sentido, con oficio PAOT-05-300/300-4817-2011 de fecha nueve de septiembre de dos mil once, se solicitó a esa Dirección General informar si contaba con antecedente de licencia de funcionamiento o declaración de apertura, para dicho inmueble, en caso contrario valorara el uso de suelo del mismo y además se solicitó que verificara en materia de establecimientos mercantiles por lo que hace al funcionamiento y número de cajones de estacionamiento, informando el estado procesal que guarda el procedimiento administrativo DE-AZCA/DGJG/DG/SVP/RC/163/2010. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-60-2010 de fecha veintiocho de veintiocho de enero de dos mil once, 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, notificado vía correo electrónico de fecha tres de febrero de dos mil once. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Como se mencionó en el Capítulo titulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atiende, se refieren a la posible contravención en materia de uso de suelo, falta de estudio de impacto vial y de cajones de estacionamiento por la apertura de una tienda de autoservicio ubicada en calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco. ----------

Del Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la

planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.------

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, 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 forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día quince de diciembre de dos mil diez, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valoran 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, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que el inmueble de referencia tenía letreros de *"Bodega Aurrera"*. ----------

En tal virtud, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar la zonificación y uso de suelo del inmueble objeto de esta investigación, así como si había expedido algún Certificado de zonificación para el mismo. A lo que esa Dirección informó que el uso que corresponde al predio de referencia es CB/3/30 y que en los archivos de esa Dirección se localizó cinco certificados, de los cuales destaca el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio CAMA7398908, de fecha de expedición 19 de diciembre de 2008, el cual establece lo siguiente: ----------

- Certifica el uso del suelo para laboratorio fotográfico, venta de artículos manufacturados y oficina privada en una superficie total por ocupar de 815.00 m2, por ser anterior a la entrada en Vigencia del Programa de Desarrollo Urbano aplicable al predio. ----------

Al respecto, toda vez que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que el uso que corresponde al predio de referencia es CB 3/30/B (Centro de Barrio, altura 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 100.0 m2 de terreno), el cual se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de diciembre de 2008, programa vigente en el momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se investigan hasta la fecha de la presente resolución. --

En este sentido, el Programa Delegacional antes citado, establece que las Áreas de Conservación Patrimonial son aquellas que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, a

como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores y se integran por la zona de monumentos históricos declarada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y donde se aplica lo determinado por la Ley Federal en la materia y su reglamento. En conjunto abarcan una superficie de 380.06 ha., de las cuales el 59.76 ha pertenecen a la colonia San Juan Tlihuaca. --------

Derivado de lo anterior, el predio objeto de esta investigación está sujeto a la aplicación de la Norma No. 4 en áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la cual establece que las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación, siendo requisito indispensable contar con la autorización respectiva de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Además, la Norma antes citada señala que cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que la rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Asimismo esa norma establece que no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano. ----------

Por otra parte, de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el predio ubicado en calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco, tiene la zonificación CB 3/30/B (Centro de Barrio, altura 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad 1 vivienda cada 100.0 m2 de terreno), zonificación que de acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de diciembre de 2008, el Comercio al por menor en establecimientos múltiples, esto es, mercados, bazar, tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentran permitidos. -----

No obstante lo anterior, derivado de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, en fecha trece de octubre de dos mil once, personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/2415/2011, diligencia remitida a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su calificación correspondiente. ----------

Ahora bien, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1827/11, se desprende que la Directora de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que emitió una prevención del inmueble objeto de esta investigación, en la que se solicitó información complementaria para el proyecto de adaptación del mismo, sin que tenga antecedente de desahogo de

la misma, por lo que esa Dirección solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Azcapotzalco realizar acciones de verificación por lo que hace a la intervención en dicho inmueble. ----------

Derivado de lo anterior, se infiere que el predio ubicado en calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco, al tener la zonificación CB (Centro de Barrio), tiene el uso de suelo para Comercio al por menor en establecimientos múltiples, esto es, mercados, bazar, tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales. No obstante lo anterior, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que dicho inmueble no obtuvo un dictamen técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por no desahogar la prevención solicitada por esa Dirección, razón por la cual la misma solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación a fin de que la intervención que se llevaba a cabo en ese inmueble, se realizara conforme a las disposiciones normativas relativas a las Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

En tal virtud, corresponde al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informar el resultado de la visita de verificación requerida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informado el resultado del procedimiento, considerando que el inmueble objeto de investigación está en Área de Conservación Patrimonial. ----------

Impacto vial

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala en su artículo 76 que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Es en este dictamen de impacto urbano, el instrumento en el cual se establecen las medidas que se realizaran por lo que hace al impacto vial. -------

Además, el artículo 77 del Reglamento en mención establece los supuestos en que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, siendo los proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción, de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción, estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo, crematorios y los señalados en la Norma de Ordenación General número 10. Así mismo, ese artículo señala que para los proyectos de uso habitacional, uso no habitacional y usos mixtos, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Por su parte, la Norma General de Ordenación No. 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, señala que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, siendo estos proyectos de vivienda con más de 10,000 m^2 de construcción; proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio,

servicios o equipamiento con más de 5,000 m^2); estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo; proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m^2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000m^2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m^2 de construcción; crematorios y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. ----------

En este sentido, la Norma General antes referida, señala que en los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda, por lo que las cuestiones relacionadas con el impacto vial se realizaran en el estudio y dictamen de impacto urbano. ----------

Para el caso que nos ocupa, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si el inmueble objeto de esta investigación requería dictamen de impacto urbano. A lo que el Director de Información de esa Secretaría comunicó que dicho inmueble no se encuentra dentro de los supuestos señalados en el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma de Ordenación numeral 19, por lo que no requiere Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. Por tal motivo, esta Subprocuraduría considera que no existen contravenciones en materia de impacto vial. ----------

Cajones de estacionamiento

No obstante que el día veinte de enero de dos mil once se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, la cual abrogó a la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de enero de 2009, vigente al momento de la presentación de la denuncia ciudadana, el transitorio número quinto de la vigente Ley señala que los trámites y procedimientos vinculados con establecimientos mercantiles, que se hubieren iniciado bajo las disposiciones de la ley abrogada, se desahogarán hasta su resolución definitiva conforme a las normas de ese ordenamiento, salvo que los particulares se desistan expresamente de su continuación. En virtud de lo anterior, se estará a lo dispuesto por la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de enero de 2009. ----------

El artículo 50 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de enero de 2009, refiere que el interesado en realizar el aviso de Declaración de Apertura estará obligado a manifestar, bajo protesta de decir verdad, entre otros, los siguientes datos, el número de cajones de estacionamiento que requiere el Establecimiento Mercantil, de conformidad a lo establecido para cada actividad en los programas delegacionales o parciales de desarrollo urbano, en el Reglamento de Construcciones y en las normas técnicas complementarias del citado Reglamento.----------

Así mismo en el artículo 70 de la citada ley, dispone que cuando el establecimiento mercantil no cuente con estacionamiento en el mismo local y de acuerdo a la legislación correspondiente deba contar con espacios para estacionar los vehículos, motocicletas y bicicletas de los clientes que genera, deberá adoptar alguna de las siguientes modalidades: a) prestar directamente o a través de un tercero el servicio de acomodadores de vehículos, motocicletas y bicicletas; b) adquirir un inmueble que se destine para ese fin; c) celebrar contrato de arrendamiento de un inmueble para prestar el servicio, o d) celebrar

contrato con un tercero para la prestación del servicio de estacionamiento. En cualquier caso, la distancia que deba existir entre el Establecimiento Mercantil y el estacionamiento que le preste servicios, será de acuerdo a lo que indiquen los programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano y en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, en el apartado 1.2.1 Cajones de Estacionamiento, establece que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así mismo en la tabla 1., se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden al tipo y rango de las edificaciones, en la cual se señala que para las tiendas de autoservicio, se requiere 1 cajón de estacionamiento por cada 40 m^2 construidos.----------

Así mismo, el numeral XII de la Norma antes citada, se establece que las edificaciones existentes que pretendan cambiar el uso o destino y que no cumplan con la totalidad de los cajones de estacionamiento dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor de 300.00 m y no se atraviesen vialidades confinadas y demuestren a la Administración que cuentan con los cajones necesarios para cubrir la demanda total de estacionamiento; en ambos casos se deben colocar letreros señalando la ubicación del estacionamiento y la edificación a la que dan servicio. ----------

En virtud de lo anterior, es factible señalar que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, por conducto de la Dirección de Establecimientos Mercantiles y Calificadora de Infracciones, deberá realizar las acciones procedentes de verificación a fin de corroborar el cumplimiento del requisito de número mínimo de cajones de estacionamiento, señalado la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal actualmente vigente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En materia de uso de suelo, el predio ubicado calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco, tiene la zonificación CB (Centro de Barrio), teniendo el uso para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de diciembre de 2008.--

2. Por lo que hace a la conservación patrimonial de dicho inmueble, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal solicitó al Director General de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación por que en dicho inmueble no se concluyó el trámite correspondiente para la emisión del dictamen técnico previsto en la Norma No. 4 en áreas de actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de diciembre de 2008. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco informar el resultado de dicho procedimiento. ----------

3. En materia de impacto vial, toda vez que dicho inmueble no requiere dictamen de estudio de impacto urbano, por no encontrarse dentro de los supuestos señalados en el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma de Ordenación numeral 19, se puede inferir que no existe contravención en materia de impacto vial. ----------

4. Por lo que hace a los cajones de estacionamiento, esta Subprocuraduría considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, es competente para ordenar verificación administrativa por el cumplimiento de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, por lo que hace al número mínimo de cajones de estacionamiento. ----------

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 uso de suelo en el inmueble ubicado calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra permitido de acuerdo a la zonificación CB 3/30/B. No obstante el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal inició un procedimiento de verificación, por lo que deberá remitir copia simple de la resolución que haya derivado al respecto. Además, toda vez que el proyecto realizado en ese inmueble no contó con dictamen favorable en materia de protección patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal contraviniendo lo establecido en la Norma No. 4 referente a las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de diciembre de 2008, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco deberá informar lo solicitado en el resultado 2 de la presente resolución. ----------

SEGUNDO.- El inmueble ubicado en calle Federico Gamboa, número 105, colonia San Juan Tlihuaca, Delegación Azcapotzalco no requiere dictamen de estudio de impacto urbano, por no encontrarse dentro de los supuestos señalados en el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma de Ordenación numeral 19, se infiere que no existe contravención en materia de impacto vial. ----------

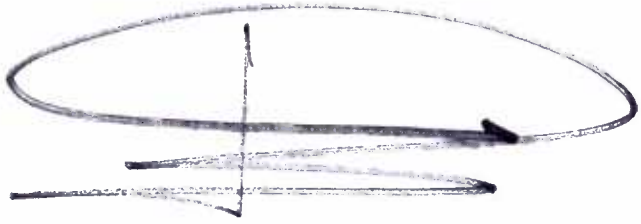
TERCERO.- Hágase del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco la presente resolución a fin de que ordene la verificación correspondiente en materia de establecimientos mercantiles por lo que hace al cumplimiento del número de cajones de estacionamiento.----------

CUARTO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Admirativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco.----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Encargado de la Subprocuraduría del 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.

CMRR/CRC/EBP