No. Folio: PAOT-2011-1527-SOT-697

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diecinueve de septiembre de dos mil once.----------

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción II, 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, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1527-SOT-697, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguiente;----------

ANTECEDENTE

Con fecha diez de agosto de dos mil once, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución "(...) *Que en la Unidad Arcos de Aragón, ubicada en calzada San Juan de Aragón 439, Col. D.M. Nacional, hay 5 rinconadas, en la Rinconada de Hacienda, en la planta baja del edificio "B", se encuentra un departamento que funciona como tienda de abarrotes, cerveza y cigarros*(...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo, de fecha quince de agosto de dos mil once, admitió a trámite la denuncia radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-1527-SOT-697, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico del día dieciocho de agosto de dos mil once ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha quince de agosto del presente año, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día veintiséis de agosto del presente año, en las inmediaciones del departamento 108, edificio B en Rinconada de Hacienda de la Unidad Habitacional Arcos Aragón, ubicada en Calzada San Juan de Aragón número 439, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una tienda de abarrotes, de una superficie de 3 m² aproximadamente, en el departamento objeto de la denuncia.---------

Así mismo, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-4569-2010, de fecha veinticinco de agosto de dos mil once, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario, responsable y/o encargado de la tienda ubicada en el predio objeto de la denuncia, la materia objeto de investigación y se le solicitó que aportara como elementos de convicción el Aviso para establecimiento mercantil de bajo impacto y documento que acredite la superficie del departamento.----------

www.paot.org.mx

En respuesta al anterior oficio, el día seis de septiembre de dos mil once, se recibió escrito de la persona que se ostentó como denunciado, al cual anexó copia simple, de la solicitud de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Delegación Gustavo A. Madero en apego al Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles y el Certificado de Zonificación y Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 59784 ----------

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-4754-2011, de fecha siete de septiembre de dos mil once, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si existían antecedentes de la Declaración de Apertura o Aviso para el establecimiento objeto de la denuncia ----------

Aunado a lo anterior, el día doce de septiembre de dos mil once, se ingresó a esta Unidad Administrativa escrito del denunciado, con el que se presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 41201-11HERA11, mediante el cual certifica el uso de suelo para tienda de abarrotes, se encuentra permitido. ----------

En fecha catorce de septiembre del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la consulta en línea del Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Permitido con número de folio 59784 y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 41201-11HERA11, constatándose que ambos se encuentran digitalizados en la página *web* de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

De la misma forma, el día quince de septiembre de dos mil once, se recibió escrito una persona quien se ostentó como denunciado, mediante el cual presentó copia simple del trámite realizado ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Uso de suelo

El artículo 1 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que dicha Ley tiene por objeto determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; mientras que el artículo 2 fracción VII de la citada Ley establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural optimizando el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo, así mismo el artículo 51 fracción I de la ley antes citada establece que el suelo urbano se clasifica en habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y áreas verdes ----------

www.paot.org.mx

Asimismo, La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone en su artículo 43, señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano. ----------

De igual forma el artículo 3 fracción XXI, de la ley antes mencionada, establece que las Normas Generales de Ordenación, son las normas que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular. Al respecto la Norma de Ordenación número 14, denominada "Norma para Usos del Suelo Dentro de los Conjuntos Habitacionales", señala que en vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. En este sentido el artículo 14 del Reglamento de la Ley en cuestión establece que se entenderá por uso de bajo impacto urbano aquellos establecimientos que se ubiquen en planta baja con accesos directos a la vía pública y cuyos proceso de comercialización se desarrollen al menudeo; que no invadan la vía pública; no ocasionen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos; no utilicen materiales peligrosos y no emitan humos ni residuos perceptibles por los vecinos del lugar. ----------

De esta forma, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, respecto del predio en la Unidad Habitacional Arcos Aragón, ubicada en Calzada San Juan de Aragon número 439, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que el uso de suelo permitido es H5/30/A, esto es, habitacional de 5 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, en la cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia; prohibiéndose los usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día veintiséis de agosto de julio de dos mil once, el 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 Territonal del Distrito Federal; en las que se asentó, entre otras cosas, la existencia de una tienda de abarrotes ubicada en el departamento 108 del edificio B en Rinconada de Hacienda de la Unidad Habitacional Arcos Aragón, ubicada en Calzada San Juan de Aragón número 439, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

En este sentido, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende la existencia del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 59784, el cual establece para el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón 439, le corresponde la zonificación HM4/25, esto es Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre, en

el cual el uso para venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías minisupers y misceláneas se encuentra permitido. ----------

Así mismo, el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 41201-11HERA11, integrado en el expediente al rubro citado, establece que el aprovechamiento del uso del suelo para el giro de tienda de abarrotes se encuentra permitido, esto derivado del Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles, que fue emitido el treinta de julio del dos mil diez y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día dos de agosto de dos mil diez, el cual aplica para los giros de abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social que sean de bajo impacto, así como a la Norma General de Ordenación número 14, referente a los Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales, en la que permite el cambio de uso del suelo, modificación y/o ampliación, en los casos de usos de bajo impacto urbano en planta baja ----------

Derivado de lo anterior, se desprende que la actividad de venta de abarrotes que se realiza en el departamento 108 del edificio B en Rinconada de Hacienda de la Unidad Habitacional Arcos Aragón, ubicada en Calzada San Juan de Aragón número 439, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, no contraviene el uso de suelo, tal y como se establece en el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 59784, el cual permite la actividad derivada de la venta de abarrotes, toda vez que la zonificación que se le otorga es HM4/25 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) en la cual se permite el uso para tiendas de abarrotes tal y como se señala en la tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, así como el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 41201-11HERA11, el cual permite el uso de suelo para una tienda de abarrotes, derivado del Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles y la Norma General de Ordenación número 14. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

Derivado de las constancias que integran el expediente al rubro citado, consistentes en el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 59784 y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 41201-11HERA11, en los que se permite el uso de suelo para la venta de abarrotes, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos que permitan inferir contravención a la normatividad en materia de uso de suelo. ----------

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 ----------

www.paot.org.mx

---------- R E S U E L V E ----------

PRIMERO.- De las constancias integradas en el expediente en que se actúa, se desprende que no se contraviene la normatividad en materia de uso de suelo, toda vez que el uso para la venta de abarrotes en el departamento 108 del edificio B en Rinconada de Hacienda de la Unidad Habitacional Arcos Aragón, ubicada en Calzada San Juan de Aragón número 439, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, esta permitida tal y como se establece el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 59784 y el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio 41201-11HERA11. ----------

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, 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.

JLGM/ORC/EBP