Expediente: PAOT-2008-312-SOT-146

No. Folio: PAOT-05-300/300-4837-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a dieciocho de diciembre 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 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el treinta y uno de octubre de dos mil ocho y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-312-SOT-146, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiséis de marzo de dos mil ocho 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 Avenida Francisco Morazán esquina con Calle 1511, número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero existe una "(...) OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCION (sic) [que] CONSTA DE CUATRO NIVELES, INTEGRADO POR 6 LOCALES COMERCIALES EN LA PLANTA BAJA MAS 3 NIVELES. PRESUMIBLEMENTE EL USO DE LOS 3 NIVELES VA A SER SALON (sic) DE FIESTAS O GIMNASIO. NO CUENTA CON AREA (sic) LIBRE, YA QUE LA CONSTRUCCION (sic) ABARACA TODO EL PREDIO, NO CUENTA CON AREA (sic) PARA ESTACIONAMIENTO, NO TIENE LETRERO QUE INDIQUE QUE CUENTA CON LA RESPECTIVA MANIFESTACION (sic) DE CONSTRUCCION (sic) MOTIVO POR EL CUAL CREEMOS QUE NO LA TIENE, YA QUE VIOLA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y SUS NORMAS TECNICAS (sic) COMPLEMENTARIAS, Y NORMATIVIDAD APLICABLE. EL HECHO QUE NO CUENTE CON EL AREA (sic) LIBRE PERMEABLE EN EL PREDIO VIOLA LA NORMA 4 DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION (sic) GENERALES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, AL NO CONTAR CON AREA (sic) DE ESTACIONAMIENTO, CAUSA PROBLEMAS, CON LOS VECINOS, YA QUE LA GENTE QUE ACUDE A LOS COMERCIOS OBSTRUYE LA AVENIDA AL ESTACIONARSE EN DOBLE FILA (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300/1238/2008, de fecha nueve de abril de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-312-SOT-146, respecto a la presunta contravención al uso del suelo, construcciones y falta de cajones de estacionamiento en el domicilio ubicado en Avenida Francisco Morazán número 85, esquina con Calle 1511, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, el

acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/322/2008. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300/1238/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en dos ocasiones en las inmediaciones del lugar relacionado con los hechos denunciados los días veintidós de abril de dos mil ocho y cinco de junio de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de abril de dos mil ocho: "(...) Desde el espacio público de la Avenida Francisco Morazán, Colonia San Juan de Aragón 6 ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, frente al predio número 85, se observa que esta conformado por planta baja y dos niveles, estos dos últimos se encuentran en obra negra, en la planta baja existen establecimientos mercantiles en actividad. Al momento de la diligencia y con previa identificación, fuimos atendidos por quien dijo llamarse Cecilia Sánchez Castañeda, en su carácter de propietaria del predio en cuestión, se le informo el motivo de nuestra visita y se le notificó el oficio No. PAOTDF/SOT/DAIDOT/323/2008, mediante el cual se señalan las obligaciones que debe de cumplir en materia de uso de suelo, construcciones y establecimientos mercantiles. Por lo anterior manifestó la C. Cecilia Sánchez Castañeda, que cuenta con la documentación correspondiente, sin embargo no la tiene en el lugar que nos ubicamos, por lo que en tiempo y forma nos presentara la documentación en las oficinas de esta Subprocuraduría. Por último se tomaron fotografías del predio en mención (...)." ----------

Reconocimiento de hechos de fecha cinco de junio de dos mil nueve: "(...) se observa desde el espacio público un inmueble de tres niveles color amarillo, que en planta baja cuenta con seis accesorias, de las cuales una se encuentra cerrada y las demás con establecimientos en funcionamiento consistentes en: una estética con el rótulo "Is Vison", una óptica con el rótulo "OPTICA VISON", una tortillería, una tienda de abarrotes con el rótulo exterior "ABASTECEDORA EN CREMERIA, SALCHICHONERIA Y LACTEOS, VAZQUEZ"; el segundo nivel cuenta con ventanales a través de los cuales se puede apreciar un salón, mismo que cuenta con los siguientes rótulos: "SALON (sic) DE FIESTAS INFANTILES", "Salón de eventos sociales y fiestas Infantiles D Class"; INFORME AQUÍ O A LOS TELSS. 26-51-63-08, 04455- 4037-1520", en el tercer nivel se encuentran colocados tres rótulos que dicen "Squash Aragón" (...) Asimismo, es de indicar que no se observó en el lugar estacionamiento. Adicionalmente, es de indicar que no se constata la realización de trabajos de construcción y la edificación existente está completamente terminada (...)". --------

Mediante oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/323/2008, de fecha nueve de abril de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la construcción del inmueble relacionado con los hechos denunciados, lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo, construcciones, licencia de funcionamiento y/o declaración de apertura, otorgándole un término de seis días hábiles a partir de la notificación, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados. ----------

Al respecto, el día veintitrés de abril de dos mil ocho se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha firmado por la C. Celia Sánchez Castañeda, quien se ostentó como propietaria del predio objeto de denuncia, mediante el cual refiere que: "(...) En lo que se refiere a la construcción estoy realizando el tramite (sic) correspondiente (...) a lo que se refiere a Licencia de Funcionamiento y/o Declaración de Apertura (...) manifiesto que la Delegacion (sic) nos otorga 2 meses para realizar este tramite (sic) para ver si funcionan (...)." ----------

Asimismo, al documento antes referido se anexó copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio ORCE6156307, expedido el cuatro de diciembre de dos mil siete, para el predio ubicado en Calle Francisco Morazán número 85, Colonia Unidad Habitacional San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en el cual se certifica lo siguiente. ----------

> "(...) El Programa Vigente para Gustavo A. Madero (...) publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, determina que al inmueble de referencia : ----------
> Según la norma de uso de suelo, le corresponde la zonificación H2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de Construcción, 20% mínimo de área libre) (...) Según la norma de vialidad en tramo del mapa delegacional, le corresponde también la zonificación HM5/30 (Habitacional Mixto 5 niveles máximos da construcción, 30% mínimo de área libre) (...)." ----------

Aunado a lo anterior, en fecha catorce de mayo de dos mil nueve la C. Celia Sánchez Castañeda, presentó copia simple de la Solicitud de obra ejecutada de fecha siete de enero de dos mil ocho, folio HRO/0036/07/08, para el predio ubicado en Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia Unidad Habitacional San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, en el cual firma como propietario del predio el C. JOSÉ GUILLERMO MOYA MOYA, documento en el cual se indica en el rubro como características generales superficie del predio 259.00 m^2, número de niveles 3, superficie total construida 621.00 m^2 área libre 52 m^2, 20 %; los rubros correspondientes al estacionamiento no fueron contestados. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/300-3104-2008 de fecha siete de agosto de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informar si se realizó registro de obra ejecutada número de folio HRO/0036/07/08 y realizar las acciones necesaria a fin de constatar que dicho registro coincida con la obra ejecutada. ----------

Al respecto, con fecha doce de septiembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGAM/DGODU/SLUS/2499/2008 de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual el Subdirector de Licencias y Uso de suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Gustavo A. Madero, informó lo siguiente: ----------

> "(...) Derivado de la revisión efectuada a los libros de Gobierno de esta Subdirección, correspondiente a los ejercicios de 2006, 2007 y lo que va de 2008, le comento que no se localizó ningún ingreso a través de la Ventanilla Única Delegacional, para el predio ubicado en Avenida Francisco Morazán, N° 85, Colonia San Juan de Aragón Sección VI; motivo por el cual no se reconoce el folio **HRO/003607/08**, para la obra ejecutada mencionada (...)." ----------

Mediante los oficios números PAOTDF/300-3105-2008 y PAOT/300-3984-2008 de fechas siete de agosto y ocho de octubre, ambos de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción a fin de constatar que el porcentaje de área libre de la construcción se ajuste al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y cajones de estacionamiento de conformidad con la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal; asimismo, se hizo de su conocimiento la respuesta de la Dirección General de Obras y

Desarrollo Urbano de la Delegación en comento, en la que no se reconoce el documento presentado por el interesado ante esta Subprocuraduría. ----------

Por otra parte, esta Subprocuraduría recibió dos correos electrónicos de la persona denunciante, en fechas dos de mayo y veintiocho de agosto de dos mil ocho, quien manifestó entre otras cosas, en el primer correo que la obra denunciada está terminada y en proceso de acabados. ----------

Asimismo, esta Subprocuraduría en fecha ocho de agosto de dos mil ocho emitió el oficio número PAOT/300-653-2008, a través del cual 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. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son los relativos a la presunta contravención al uso del suelo, construcción y falta de cajones de estacionamiento en el domicilio ubicado en Avenida Francisco Morazán, número 85, esquina con Calle 1511Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, I, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

No se admitió a investigación el hecho consistente en "(...) problemas, con los vecinos, ya que la gente que acude a los comercios obstruye la avenida al estacionarse en doble fila (...)", debido a que es facultad de la Secretaría de Seguridad Publica conocer sobre estos hechos, en términos de los artículos 2°, 12 fracciones II, VII, IX, X inciso e) y 25 fracción VII del Reglamento de Transito Metropolitano del Distrito Federal. ----------

Del uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, 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; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, 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. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales se consigna el uso de suelo de un predio específico, así como las restricciones a las que se encuentra sujeto dicho inmueble. ----------

Por otra parte, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, debido a que, de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días veintidós de abril de dos mil ocho y cinco de junio de dos mil nueve, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, documentales públicas 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, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante la primer diligencia observó que el predio relacionado con los hechos denunciados, se ubica sobre Avenida Francisco Morazán número 85, esquina con la Calle 1511, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, el cual se conforma por planta baja y dos niveles, estos dos últimos se encuentran en obra negra, en la planta baja existen establecimientos mercantiles en actividad. En el segundo reconocimiento se observó un predio de tres niveles color amarillo, que en planta baja cuenta con seis accesorias, de las cuales una se encontró cerrada y las demás con establecimientos en funcionamiento consistentes en: una estética con el rótulo "Is Vison", una óptica con el rótulo "OPTICA VISON", una tortillería, una tienda de abarrotes con el rótulo exterior "ABASTECEDORA EN CREMERIA, SALCHICHONERIA Y LACTEOS, VAZQUEZ"; el segundo nivel cuenta con ventanales a través de los cuales se puede apreciar un salón, mismo que cuenta con los siguientes rótulos: "SALON DE FIESTAS INFANTILES", "Salón de eventos sociales y fiestas Infantiles D Class"; INFORME AQUÍ O A LOS TELSS. 26-51-63-08, 04455- 4037-1520"; en el tercer nivel; se encuentran colocados tres rótulos que dicen "Squash Aragón". ----------

Por otra parte, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, de mil novecientos noventa y siete vigente, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la página web localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, se desprende que al inmueble ubicado en Avenida Francisco Morazán número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H 2/20** (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo permitido es para garitas, casetas de vigilancia, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, y por Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, le corresponde la

zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), asimismo, de acuerdo a la tabla de usos de suelo se **PERMITEN** los siguientes: el COMERCIO en especifico **venta de abarrotes**, **venta de comida elaborada sin comedor**, TIENDAS DE SERVICIOS consistentes en **adiestramiento físico, salas de belleza,** servicios entre ellos, **salones para fiestas infantiles, salones para banquetes**, SERVICIOS (administración) entre ellos los **consultorios**, lo cual coincide con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio ORCE6156307, expedido el cuatro de diciembre de dos mil siete emitido por Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para el predio de referencia.----------

Al respecto, mediante los oficios números PAOTDF/300-3105-2008 y PAOT/300-3984-2008 de fechas siete de agosto y ocho de octubre, ambos de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentar la verificación en materia de uso de suelo respecto al porcentaje de área libre de construcción se ajuste al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y cajones de estacionamiento de conformidad con la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, documentos que hasta el momento de emitir el presente instrumento no se ha recibido respuesta. --------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que no existe contravención únicamente respecto al uso de suelo que se le da al predio ubicado en Avenida Francisco Morazán número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, por el funcionamiento de una tienda de abarrotes, una tortillería, una estética, un Squash, un salón de fiestas y una óptica, toda vez que le corresponde la zonificación **H 2/20** (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, le corresponde la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), asimismo, de acuerdo a la tabla de usos de suelo se **PERMITEN** los siguientes: el COMERCIO en especifico **venta de abarrotes**, **venta de comida elaborada sin comedor**, TIENDAS DE SERVICIOS consistentes en **adiestramiento físico, salas de belleza,** servicios entre ellos, **salones para fiestas infantiles, salones para banquetes**, SERVICIOS (administración) entre ellos los **consultorios**.----------

En este orden de ideas, del análisis de las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa se desprende que el inmueble está ocupado en su totalidad para los usos anteriormente descritos, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno del Distrito Federal, deberá realizar, tal como se requirió durante la substanciación del procedimiento que nos ocupa la verificación en materia de uso de suelo en el inmueble ubicado en Avenida Francisco Morazán número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, respecto del porcentaje de área libre establecido en la zonificación que aplica por Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, le corresponde la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), para el efecto de constatar que esta se ajuste al porcentaje de área libre establecido. ----------

De la obra de construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los

Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte el artículo 51 del referido Reglamento indica las modalidades de la manifestación de construcción en función de lo que se pretenda efectuar. ----------

Es de indicar, que conforme al referido artículo 51, la ejecución de construcciones, de más de dos niveles, entre otras características, requiere Manifestación de Construcción Tipo B, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar entre otros requisitos, el certificado de uso de suelo mediante el que se acredite que la obra que se pretende ejecutar cumple con el uso de suelo permitido en el lugar. -

Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su artículo 248 las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes:----------

I. Amonestación por escrito;
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total;
VI. Revocación;
VII. Nulidad, y
VIII. Demolición, parcial o total.

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

"(...)

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento (...)." ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días veintidós de abril de dos mil ocho y cinco de junio de dos mil nueve, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, documentales públicas 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, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante la primer diligencia observó que el predio relacionado con los hechos denunciados, está conformado por tres niveles, en la planta baja existen establecimientos mercantiles en funcionamiento. Adicionalmente, no se constataron trabajos de construcción en proceso, la edificación existente se encuentra terminada. ----------

Por otra parte, obra integrado al expediente en el que se actúa copia simple de lo que se presentó presuntamente por la C. Celia Sánchez Castañeda, como Solicitud de Obra Ejecutada de fecha siete de enero de dos mil ocho, folio HRO/0036/07/08, para el predio ubicado en Calle Francisco Morazán,

número 85, Colonia Unidad Habitacional San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, presumiblemente firmada por la DRO 0898, Ingeniero Arquitecto Rocio Cedillo Licona. ----------

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría se informó mediante oficio número DGAM/DGODU/SLUS/2499/2008 de fecha diez del mismo mes y año, por parte del Subdirector de Licencias y Uso de suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Gustavo A. Madero, que no se localizó ningún ingreso ante la Ventanilla Única Delegacional de la obra en el inmueble materia de la presente indagatoria, por lo cual no reconoce el folio **HRO/003607/08**, para la obra ejecutada. ----------

En tal sentido, no obstante que esta Subprocuraduría hizo del conocimiento de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la referida Delegación la respuesta señalada, a la fecha no se ha informado de la atención otorgada a la solicitud de verificación, por lo que se presume contravención en materia de construcción, en el inmueble ubicado Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6 ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, por la construcción de un inmueble de tres niveles que se desarrolló en el lugar sin el Registro de Manifestación de construcción correspondiente por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero deberá instrumentar la visita de verificación en materia de construcción por la obra que se ejecutó sin contar con los requisitos previos a la realización de la misma de conformidad con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, imponiendo en su caso las sanciones que resulten procedentes, e informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones, sumado al hecho de no contar el folio HRO/003607/08 para obra ejecutada en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación. ----------

Asimismo, el área de apoyo jurídico de esta Entidad deberá determinar la procedencia de la presentación de la denuncia penal por el hecho punible, culpable y antijurídico consistente en el uso de documento apócrifo relativo a Solicitud de Obra Ejecutada de fecha siete de enero de dos mil ocho, folio HRO/0036/07/08, presuntamente por parte de la C. Cecilia Sánchez Castañeda quien se ostentó como interesada en el presente procedimiento. ----------

Cajones de estacionamiento

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 79 establece que las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas Técnicas complementarias. ----------

En el caso específico que nos ocupa, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero de mil novecientos noventa y siete, no considera requerimientos respecto al número de cajones de estacionamiento para la realización de actividades comerciales y servicios. Por lo que al no mencionarse tal requerimiento, la proporción de cajones de estacionamiento quedara sujeta a lo descrito, en el inciso 1.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de octubre de dos mil cuatro, la "Tabla 1.1." se señala que una edificación de acuerdo al tipo y rango, así como, de uso y destino se deberá de

contar con la cantidad mínima de cajones de estacionamiento, entre lo que destaca para el motivo de la presente investigación lo siguiente: ----------

USO	RANGO O DESTINO	NUM. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
TIENDA DE PRODUCTOS BÁSICOS Y ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes, comestibles y comidas elaboradas sin comedor, molinos , panaderías, granos, forrajes, minisupers y misceláneas, mayores de 80 m2	1 por cada 50 m^2 construidos
TIENDAS DE SERVICIOS	Gimnasios y adiestramiento físico	1 por cada 40 m^2 construidos
TIENDAS DE SERVICIOS	Salas de belleza, estéticas, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios y estudios fotográficos mayores a 80 m^2	1 por cada 40 m^2 construidos

SERVICIOS		
USO	RANGO O DESTINO	NUM. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
ADMINISTRACIÓN	Oficinas, despachos y consultorios mayores de 80 m^2	1 por cada 30 m^2 construidos
RECREACIÓN SOCIAL	Clubes Sociales, salones y jardines para banquetes	1 por cada 20 m^2 construidos (o de terreno en caso de los jardines

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días veintidós de abril de dos mil ocho y cinco de junio de dos mil nueve, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, documentales públicas 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, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante la primer diligencia observó que el predio relacionado con los hechos denunciados, se ubica sobre Avenida Francisco Morazán número 85, esquina con la Calle 1511, Colonia U. H. San Juan de Aragón 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, observando que el predio está conformado por tres niveles, lugar en el que no se no se observó estacionamiento. ----------

Al respecto, la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de dos mil nueve, establece en el artículo 50 fracción X que el interesado estará obligado a manifestar bajo protesta de decir verdad, entre otros datos, el de contar con 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 para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones. Asimismo, el ordenamiento en comento establece en el artículo 70 que cuando un establecimiento no cuente con cajones de estacionamiento deberá adoptar las siguientes modalidades. ----------

"(...)

I. Prestar directamente o a través de un tercero el servicio de acomodadores de vehículos, motocicletas y bicicletas;
II. Adquirir un inmueble que se destine para ese fin;
III. Celebrar contrato de arrendamiento de un inmueble para prestar el servicio, o
IV. Celebrar contrato con un tercero para la prestación del servicio de estacionamiento (...)."

Adicionalmente, es de indicar que la derogada Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, aplicable al momento de la presentación de la denuncia que nos ocupa, con respecto a cajones de estacionamiento para establecimientos mercantiles, establecía exactamente lo mismo, solo que los numerales 34 fracción XI y 60. ----------

Por lo anterior, los seis establecimientos comerciales y de servicios consistentes en: una tienda de abarrotes, una tortillería, una estética, un Squash, un salón de fiestas y una óptica que se encuentran en el inmueble ubicado en Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6 ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, deben de contar cada uno con cajones de estacionamiento según la superficie construida, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico y la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero verificar el cumplimiento de tales ordenamientos jurídicos respecto de los cajones de estacionamiento, con los cuales deben de contar los establecimientos antes referidos, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Esta Subprocuraduría considera que no se contravine el uso de suelo en el inmueble ubicado en Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6 ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, únicamente respecto de los usos del lugar consistentes en: una tienda de abarrotes, una tortillería, una estética, un Squash, un salón de fiestas y una óptica, toda vez toda vez que le corresponde la zonificación **H 2/20** (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), asimismo, de acuerdo a la tabla de usos de suelo se **PERMITEN** los siguientes: el COMERCIO en especifico **venta de abarrotes**, **venta de comida elaborada sin comedor**, TIENDAS DE SERVICIOS consistentes en **adiestramiento físico, salas de belleza,** servicios entre ellos, **salones para fiestas infantiles, salones para banquetes**, SERVICIOS (administración) entre ellos los **consultorios**. ----------

2. Se solicita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo respecto del porcentaje de área libre que debe de tener el inmueble ubicado en Calle Francisco Morazán número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), que le aplica de acuerdo a la Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'-I', de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

3. En lo que respecta a la construcción en el inmueble objeto de investigación la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá ordenar la verificación a la misma, imponiendo en su caso las sanciones que resulten procedentes al propietario del inmueble por no contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que tome al respecto, sumado al hecho de no contar el folio HRO/003607/08 para obra ejecutada en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación. ----------

4. En lo relativo a la presentación de documento apócrifo ante esta Subprocuraduría presuntamente por parte de la C. Cecilia Sánchez Castañeda, quien dijo ser propietaria del inmueble relacionado con los hechos denunciados, el área de apoyo jurídico de esta Entidad, deberá de valorar la procedencia de la presentación de la denuncia penal correspondiente. -------

5. Respecto a la falta de cajones de estacionamiento de los locales comerciales y de servicios ubicados en el inmueble objeto de denuncia, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá instrumentar la verificación, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

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: ----------

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que no existe contravención en materia de uso de suelo únicamente respecto a una tienda de abarrotes, una tortillería, una estética, un Squash, un salón de fiestas y una óptica ubicados en el inmueble de Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia U. H. San Juan de Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que le aplica la zonificación **H 2/20** (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, le corresponde la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), asimismo, de acuerdo a la tabla de usos de suelo se **PERMITEN** los siguientes: el COMERCIO en especifico **venta de abarrotes**, **venta de comida elaborada sin comedor**, TIENDAS DE SERVICIOS consistentes en **adiestramiento físico, salas de belleza,** servicios entre ellos, **salones para fiestas infantiles, salones para banquetes**, SERVICIOS (administración) entre ellos los **consultorios**. ----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, respecto al porcentaje de área libre que debe de tener el inmueble ubicado en Calle Francisco Morazán, número 85, Colonia U. H. San Juan de

Aragón, 6ª Sección, Delegación Gustavo A. Madero, establecido de conformidad con la zonificación **HM 5/30** (habitacional, **cinco niveles** máximos de construcción y 30% mínimo área libre), que le aplica de acuerdo a la Norma de Ordenación sobre Vialidad tramo H'''-I''' de Avenida José Loreto Favela Avenida Hank González, informando sobre el resultado de tales acciones. ----------

TERCERO.-. Respecto a la edificación que se realizó en el inmueble relacionado con los hechos denunciados se presume contravención a las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá ordenar la verificación en materia de construcción, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que tome al respecto. ----------

CUARTO.- El área de apoyo jurídico de esta Entidad deberá valorar la procedencia de la realización de una denuncia penal en caso de que resulte procedente por la presentación de documento apócrifo ante esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial presuntamente por la C. Celia Sánchez Castañeda. --

QUINTO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, deberá instrumentar la verificación en el inmueble objeto de denuncia respecto de la falta de cajones de estacionamiento, informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

SEXTO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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. ----------

SÉPTIMO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su análisis en relación al resolutivo CUARTO y en su caso archivo y resguardo. ----------

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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.

JJGV/CMRR/IMAH