Expediente: PAOT-2008-787-SOT-424

Folio Número: PAOT-05-300/300-281-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiséis de enero 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, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-787-SOT-424, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de julio 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de fecha treinta de junio de dos mil ocho, mediante el cual denuncia que "(...) verifique que el Jardín de niños y guardería ubicado en calle de **Agua 406,** de la colonia Jardines del Pedregal, esté en condiciones de operar legalmente (...) no cuenta con las instalaciones definidas en la Norma Complementaria (...) y del espacio exigido para la fluidez de tránsito en el interior del predio. No cuenta en el interior con un estacionamiento por cada 40 mts^2 de construcción (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-2581-2008, de fecha quince de julio 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-2008-787-SOT-424; el Acuerdo se hizo del conocimiento de la persona denunciante mediante Cédula. -----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, el día dieciocho de agosto del año dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el predio ubicado en la Calle Agua número 406, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la cual se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) *Que ubicadas en la dirección señalada, se observa un inmueble de dos niveles con aproximadamente 20 metros de frente. Cuenta con un promocional que está a un costado de la puerta principal y que describe lo siguiente: Summit. Iniciación a pre-escolar. Centro de Estimulación Intelectual. Tels. 5652 7769 y 5135-3259. Horario de 8:30 am a 1:00 pm. Se procede previa y debida identificación ante el personal de vigilancia del establecimiento, solicitar la presencia del propietario, poseedor y/o representante legal, a lo cual el personal de vigilancia quien atendió en ese momento esta diligencia, comentó que lo consultaría ingresando al establecimiento, regresando a la puerta principal para indicar que se tendría que hacer previa cita, indicándole el motivo de nuestra presencia al personal de vigilancia, recibe el oficio correspondiente a la notificación motivo de denuncia. Se hace constar que no se tuvo acceso al inmueble* (...)"----------

Mediante el oficio número PAOT/300.2-620-2008, de fecha veintiuno de julio de dos mil ocho, esta Subprocuraduría hizo de conocimiento del Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del inmueble ubicado en Calle Agua número 406, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones en materia de uso de suelo, legal funcionamiento, y a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por lo que hace al ancho de los pasillos de circulación y al número de cajones de estacionamiento requeridos, otorgándole un término de seis días hábiles para presentar las pruebas que a su derecho convinieran.----------

Al respecto, el día veinte de agosto de dos mil ocho fue recibido en esta Unidad Administrativa escrito de misma fecha, por medio del cual, la C. María Adriana León Moctezuma, en su carácter de Representante Legal del establecimiento mercantil denominado "CENTRO DE ESTIMULACIÓN DEL PEDREGAL" S.C., entregó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico número de folio 66585, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con fecha de ingreso del trece de diciembre de dos mil cinco.-------
- Aviso de Declaración de Apertura número de folio 785 ingresado a través de la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día tres de febrero de dos mil seis.----------
- Contrato de Comodato celebrado el día veinticuatro de octubre de dos mil cinco, para uso de diez cajones de estacionamiento en el predio ubicado en Calle de Agua número 410, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

Por otra parte, mediante el oficio PAOT/300-3317-2008 y Atento Recordatorio PAOT/300-4555-2008 de fechas veinticinco de agosto y veintiuno de noviembre ambos de dos mil ocho, respectivamente, esta Subprocuraduría, solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, diversa información referente al establecimiento mercantil en estudio; y en su caso, de no contar con la información, girar las instrucciones correspondientes para inicio de procedimiento administrativo.----------

Al respecto, el día diecinueve de diciembre de dos mil ocho, en respuesta a los oficios mencionados en el párrafo inmediato anterior, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DAO/DGJG/CUV/002/09 de fecha doce de enero del año dos mil nueve, a través del cual, el Coordinador de la Unidad de Verificación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

> *"(...) Al respecto, informo a usted que por parte de esta Coordinación a mi cargo se llevo* (sic) *a cabo la visita de verificación número CUV/1069/08, la cual se envío* (sic) *a la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones, para el inicio del Procedimiento Administrativo correspondiente y en su caso imponer la sanción que corresponda (...)".----------

Mediante oficio PAOT/300.2-684-2008 de fecha veinticinco de agosto de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedente de la presente Resolución, los hechos denunciados se concretan a presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, legal funcionamiento, presuntas irregularidades en lo referente a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por lo que hace a los cajones de estacionamiento, respecto a un establecimiento mercantil con giro de Jardín de Niños, ubicado en Calle Agua número 406, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, motivo por el cual esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de Admisión de la denuncia. ----------

De los cajones de estacionamiento

De acuerdo con el artículo 5 fracción I y VII, de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal, son atribuciones de la Delegación expedir Licencias de Funcionamiento, Permisos y Autorizaciones en los términos de la Ley, así como aplicar las sanciones previstas en la Ley.----------

Asimismo, en el artículo 25 fracciones V y VI, de la Ley en cita, observa los requisitos para obtener Licencias de Funcionamiento, de lo cual se desprende que para la obtención de Licencias de Funcionamiento, los interesados deberán presentar ante la Ventanilla Única o la de Gestión, la solicitud correspondiente; Certificado de zonificación para uso específico, o certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, en su caso, con el que acredite que el giro mercantil que pretende operar esta permitido en el lugar de que se trate. El uso del suelo que se deberá acreditar es el correspondiente al giro principal, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus disposiciones reglamentarias.----------

En este mismo sentido, el artículo 9 fracción XIX, y 60 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantiles, señala que los Titulares, tienen la obligación de contar con los cajones de estacionamiento que se instruyen para cada uso en los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, o en su caso, de no contar con el estacionamiento en el mismo local, deberán acreditar los cajones de estacionamiento en un predio distinto al del uso, siempre y cuando no se ubique a más de 300 metros de distancia del establecimiento, debiendo proporcionar el servicio de acomodador de vehículos cuando se atraviesen vialidades primarias o de acceso controlado para su acceso. ----------

Aunado a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicadas en la Gaceta oficial del Distrito Federal el día seis de octubre de dos mil cuatro, en donde se señala en el punto 1.2.1, que la cantidad de cajones de estacionamiento que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano

correspondientes. Asimismo, en la siguiente tabla, se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden al tipo y rango de las edificaciones: ----------

TABLA 1.1

USO	RANGO O DESTINO	NUM. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	1 por cada 40 m2 construidos

De la misma manera, el punto 1.2.2.1, de las citadas Normas, dispone el ancho de los pasillos de circulación, señalando que en los estacionamientos se debe dejar pasillos para la circulación de los vehículos de conformidad con lo establecido en la siguiente tabla: ----------

TABLA 1.2

ANGULO DEL CAJÓN	AUTOS GRANDES (ancho en metros)	AUTOS CHICOS (ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

En este orden de ideas, de las diligencias respecto al reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, no se constató el número de cajones de estacionamiento requeridos para el legal funcionamiento del establecimiento mercantil en estudio, no obstante, de las documentales presentadas por el Representante Legal del multicitado establecimiento mercantil, el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico 66585, determinó que el inmueble de referencia se localiza en una zonificación H 2/70 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, setenta por ciento mínimo de área libre de construcción) en donde el uso de suelo para JARDÍN DE NIÑOS en una superficie de 438 metros cuadrados aparece como PERMITIDO.----------

Aunado a lo anterior, dentro del expediente de mérito, obra el contrato de comodato por medio del cual, se manifestaron diez cajones adicionales, toda vez que la construcción del multicitado establecimiento mercantil representa una superficie de 230 metros cuadrados, de los cuales cumpliendo con lo requerido en la Norma Técnica Complementaria del Reglamento de Construcciones que señala en el punto 1.2.1, la cantidad de cajones de estacionamiento es de uno por cada cuarenta metros cuadrados de construcción cuando el destino de uso de suelo sea para Guarderías o Jardín de niños, por lo que en su caso, requiere de un mínimo total de 5.75 cajones de estacionamiento, además de cumplir con lo señalado en el artículo 9 fracción XIX, y 60 de la Ley para el Funcionamiento de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal. ----------

Sin embargo, no pasa desapercibido para esta Subprocuraduría que existe dentro de las diligencias realizadas para la substanciación de la investigación en el expediente de mérito, lo informado por el Coordinador de la Unidad de Verificación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón, respecto al inicio del procedimiento administrativo de verificación correspondiente por lo que hace al número de cajones de estacionamiento requeridos y al ancho de los pasillos de circulación.----------

Del Uso de Suelo

En términos de lo dispuesto en los artículos 7 fracción L y 22 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; 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.----------

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para Álvaro Obregón, le corresponde una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de Construcción y 70% mínimo de área libre), en donde el Uso de Suelo para Jardín de Niños se encuentra permitido. ----------

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 32 fracciones I y III inciso a, de la Ley en mención, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes; parques y jardines; la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los Programas y en el Reglamento de esta Ley, además de aquellas que la evaluación de los programas determine para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio.----------

Asimismo, el artículo 125 fracción III, del Reglamento de la Ley en cita, especifica que el Certificado de zonificación para uso del suelo específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. ----------

En este orden de ideas, el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, número 66585 que obra en el expediente de mérito, expedido en fecha catorce de diciembre de dos mil cinco por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, y de la consulta realizada en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 88 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al cual pertenece el instrumento jurídico en cita; toda vez que la existencia de esta documental, permite concluir a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial que no existe ningún tipo de contravención en materia de uso de suelo para el establecimiento mercantil materia de la presente indagatoria.----------

Del legal funcionamiento

En términos de lo dispuesto en los artículos 25, fracción VI y 44, de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, observa que toda persona física o moral que desarrolle actividades comerciales en un inmueble, está obligado a presentar ante la Demarcación Territorial correspondiente, según sea el caso, la Licencia de Funcionamiento o el Aviso de Declaración de Apertura, los cuales para su expedición deben cumplir, entre otros requisitos, con el Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se acredite el uso del suelo del giro mercantil que se operará.----

En este orden de ideas, el Aviso de Declaración de Apertura, folio 785, de fecha tres de febrero de dos mil seis, con registro de ingreso de la misma fecha ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, que obra en el expediente en que se actúa, presentado en copia simple entre otros documentos, por el Representante Legal de "CENTRO DE ESTIMULACIÓN DEL PEDREGAL" S.C., ampara el legal funcionamiento del establecimiento toda vez que para su expedición deben cumplir, entre otros requisitos, con el Certificado de Uso del Suelo el cual, a su vez, cumple con las disposiciones inherentes a su expedición.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De las documentales existentes en el expediente de mérito se desprende que el establecimiento mercantil materia de la presente indagatoria, y de acuerdo a la información proporcionada por el Coordinador de la Unidad de Verificación adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón, se realizó la visita de verificación correspondiente, con la finalidad de constatar el cumplimiento en cuanto al número de cajones de estacionamiento que señala tanto la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, como las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en cuanto al uso de suelo para jardín de niños se refiere.----------

Aunado a lo anterior, es de considerar que el establecimiento mercantil materia de la presente indagatoria acreditó mediante contrato de comodato el cumplimiento del número de cajones de estacionamiento requisito que, entre otros, es necesario para su legal funcionamiento, no obstante, se deberá constatar el cumplimiento de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo que hace al espacio requerido para la circulación de los vehículos.----------

Por lo que se refiere al Uso de Suelo, esta Subprocuraduría considera que la existencia del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, número 66585 que obra en el expediente de mérito, expedido en fecha catorce de diciembre de dos mil cinco por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, ampara el uso permitido de Jardín de Niños para el establecimiento mercantil denominado "CENTRO DE ESTIMULACIÓN DEL PEDREGAL" S.C. ubicado en Calle Agua número 406, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

Asimismo, esta Subprocuraduría considera que el Aviso de Declaración de Apertura folio 785, instrumento jurídico permite el legal funcionamiento para el establecimiento mercantil "CENTRO DE ESTIMULACIÓN DEL PEDREGAL" S.C. ubicado en Calle Agua número 406, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, sin embargo, no pasa desapercibido para esta Unidad Administrativa, que el establecimiento mercantil en estudio deberá cumplir lo referente a las especificaciones de los cajones de estacionamiento requeridos de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en cuanto hace al espacio requerido para los pasillo de circulación de los vehículos.----------

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.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón deberá valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, el establecimiento mercantil denominado "Centro de Estimulación del Pedregal" S.C., dé cumplimiento a las especificaciones técnicas en materia de cajones de estacionamiento, en cuanto hace al espacio requerido para la circulación de los vehículos de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- 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----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno adscrita a la Delegación Álvaro Obregón.----------

CUARTO.- 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 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/LAML/CRH