Expediente: PAOT-2011-258-SOT-167

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil doce. ----------

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2011-258-SOT-167, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta y uno de enero 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 *"(...) La construcción de locales comerciales (Oxxo) que se realiza en la Avenida México número 585, esquina con calle Oaxaca, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación Magdalena Contreras. Esta construcción contraviene lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente aplicable para la Delegación Magdalena Contreras, pues se prohíbe la construcción e instalación de tiendas de autoservicio* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-663-2011, de fecha once de febrero de dos mil once, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en las materias de uso del suelo y construcción, en el predio ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-258-SOT-167; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día diecisiete de marzo de dos mil once mediante acuse de recibo. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados en el predio ubicado en Calle Avenida México en su cruce con Calle Oaxaca, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: -

Reconocimiento de hechos de fecha veinticuatro de febrero de dos mil once: ----------

> "(...) *cerciorándonos de que nos encontramos en la intersección de la Calle Oaxaca y Avenida México por medio de la Nomenclatura, se observa un establecimiento mercantil con la denominación "OXXO", el cual se encuentra totalmente terminado y en funcionamiento, sin embargo no es posible observar el número oficial del predio en el que se encuentra. Adicionalmente, se observan cinco cajones de estacionamiento, cuatro con entrada por Avenida México, y uno por calle Oaxaca, el cual señala es para personas con discapacidad. Procedemos a ingresar al establecimiento y solicitamos la presencia del propietario o poseedor de dicho establecimiento, atendiéndonos una persona quien dice ser el*

encargado (...), sin embargo al hacer del conocimiento la denuncia interpuesta en esta Entidad, la cual señala como predo (sic) denunciado el ubicado en Avenida México número 585, el encargado señala que esa no es la dirección correcta, pues el número oficial del predio donde se encuentra el establecimiento es Calle Oaxaca número 37; por consiguiente, no es posible notificar el oficio número PAOT-05-300/310-130-2011. (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de mayo de dos mil doce: ----------

"(...) *se observa el establecimiento mercantil en funcionamiento. Respecto de la construcción, sobre Calle Oaxaca se encuentra acceso a un cajón de estacionamiento delimitado con pintura amarilla, en el cual se encuentra pintado el emblema de personas con discapacidad, frente al mismo se encuentra un letrero con el mismo emblema y la leyenda "uso exclusivo"; en la esquina del predio se observa una jardinera, el acceso peatonal al establecimiento, una zona con contenedores de basura y un anuncio denominativo; sobre Avenida México se encuentran cuatro cajones de estacionamiento delimitados con pintura amarilla; sobre el muro perimetral se encuentra una manta con la leyenda "No estacionarse" "exclusivo clientes" "máximo 10 minutos" y la denominación del establecimiento. Todos los cajones de estacionamiento se encuentran construidos con material permeable; dos de los cuatro cajones de estacionamiento que se encuentran sobre Avenida México se encuentran parcialmente obstaculizados por un árbol* (...)
Al momento de la realización de la presente diligencia, no se observan vehículos en el estacionamiento (...)
Respecto al flujo vehicular, se observa flujo abundante sobre ambas vialidades, calle Oaxaca y Avenida México (...)". ----------

En fecha veinticinco de abril de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, http://ciudadmx.df.gob.mx/, de la información relativa a la normatividad de uso de suelo vigente que corresponde al predio relacionado con los hechos denunciados y se agregó la impresión de la consulta al expediente en que se actúa. ----------

Por otra parte, con fecha once de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó mediante consulta en línea hecha a través del "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT" a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara lo siguiente:

1. Si en los registros de esa Dirección General obra antecedente de expedición de algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el establecimiento mercantil denominado "OXXO" ubicado en Calle Oaxaca número 37 ó Avenida México 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras; en su caso proporcione su archivo electrónico.

2. Adicionalmente, informe si el uso de suelo para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de minisúper o tienda de autoservicio como lo son las tiendas "OXXO" se encuentra permitido en la zonificación correspondiente.

Al respecto, se recibió respuesta en línea en fecha veintiséis de mayo y nueve de junio de dos mil once, bajo los folios internos 1818 y 1901, respuesta concerniente a un predio ubicado en la Delegación Miguel Hidalgo, diferente al predio objeto de investigación. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3329-2011, de fecha veintitrés de junio de dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras, informara si en sus archivos obran antecedentes y/o registro del aviso de declaración de apertura y/o licencia de funcionamiento para el establecimiento mercantil motivo de denuncia, señalando los metros cuadrados a ocupar por esa actividad, así como del Certificado de Uso de Suelo que en cualquiera de sus modalidades se haya presentado para el efecto y de no contar con dicha documentación, realizar acciones de verificación correspondientes, realizándose de igual forma visita de verificación en materia de construcción. ----------

Al respecto, el día dieciocho de agosto de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio BD10.1.1.2.2.3/1694/2011, de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras, informó lo siguiente: ----------

> "(...) *existe registro en el Sistema de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Comercio (SEDECO), para el domicilio de Av. México No. 585, Colonia San Jerónimo Aculco, sin embargo se llevará a cabo una visita de verificación por giro mercantil con la finalidad de constatar la legalidad de dicho establecimiento* (...)".----------

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-795-2012, de fecha dieciséis de febrero de dos mil doce, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, informara el número de registro con que cuenta el establecimiento motivo de denuncia ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría del Desarrollo Económico del Distrito Federal, señalando el folio del Certificado de Uso de Suelo con que valide la actividad desarrollada en el mismo; así como si se llevaron a cabo las acciones de verificación señaladas en el oficio número BD10.1.1.2.2.3/1694/2011, informando se ha emitido resolución administrativa y cumplimiento a la misma. ----------

Al respecto, el día primero de marzo de dos mil doce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio BD10.1.1.2.2.3/563/2012, de fecha veintisiete de febrero del mismo año, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) el número de registro de Folio de Trámite es MCAVAP2011-05-12-00006000 y la Clave Única de Establecimiento es MC2011-05-12TAVBA00006000 y el Certificado de Zonificación para Uso Específico es el Número 77792-182DIMI09 (...)*
>
> *(...) el Procedimiento Administrativo es el DMC/SVR/GM-101/2011, de fecha 01 de noviembre de 2011, donde se dictó Resolución de fecha 15 de noviembre de 2011 donde se ordena imponer el estado de Clausura por no tener Programa Interno de Protección Civil, con fecha 16 de diciembre del 2011 se acuerda Cumplimiento de Sentencia donde se Ordena el Levantamiento del Estado de Clausura Temporal por tenerse por cumplida a cabalidad la Resolución Administrativa* (...)". ----------

Al oficio en mención, se anexó copia certificada de las siguientes documentales: ----------

- Orden de Verificación Complementaria a la DMC/SVR/GM-101/2011 de fecha veintiséis de octubre de dos mil once. ----------

- Acta de Verificación Complementaria No. DMC/SVR/GM-101/2011, constante de cuatro fojas útiles con fecha primero de noviembre de dos mil once. ----------
- Resolución de Visita Complementaria de fecha quince de noviembre de dos mil once. ----------
- Cédula de Notificación de Resolución de Visita Complementaria de fecha dos de diciembre de dos mil once. ----------
- Orden de Clausura número DMC/SVR/GM-101/2011, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil once. ----------
- Acta de Clausura número DMC/INVEADFCL0-85/2011, de fecha dos de diciembre de dos mil once. ----------
- Acuerdo de Cumplimiento de Sentencia de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once.-------
- Cedula de Notificación de Acuerdo de Sentencia de fecha veintisiete de diciembre de dos mil once. ----------
- Acta de Levantamiento Definitivo de Sellos número DMCINVEADF-52/2011. ----------

Aunado a la información anterior, en fecha ocho de mayo de dos mil doce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número BD10-1.1/950/2012, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) en fecha 20 de agosto del 2011, se ordenó al Personal Especializado en Funciones de Verificador Administrativo, ejecutar la Visita de Verificación Administrativa número DMC/SRV/GM-101/2011, al Establecimiento Mercantil(...)*
>
> *En fecha 26 de octubre del 2011 se realizó Visita de Verificación Complementaria en cumplimiento al primer punto de la Resolución de fecha 12 de octubre del mismo año.*
>
> *El día 2 de diciembre del 2011 se ordena ejecutar la Clausura No. DMCINVEADFCL0/85-2011 a dicho Establecimiento. El 23 de diciembre del mismo año se ordenó el Levantamiento de Sellos definitivo No. DMCINVEADFLDC/052-2011 lo anterior en cumplimiento al Acuerdo de fecha 16 de diciembre del 2011, situación jurídica que prevalece hasta el momento* (...)". ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3330-2011, de fecha veintitrés de junio de dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Magdalena Contreras, informara si obran antecedentes de solicitud y/o Registro de la Manifestación de Construcción para el predio de mérito, así como el Certificado de Uso de Suelo que en cualquiera de sus modalidades que haya sido presentado para tal efecto; remitiendo en su caso copia simple de memoria descriptiva y Constancia de Alineamiento y número oficial para el predio en cuestión, así como Visto Bueno de Uso y Ocupación; y de no contar con ello, gestionar las acciones correspondientes de verificación. -------

Al respecto, el día diecisiete de agosto de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio BD10-1.3.3.1/1139/11, a través del cual la Subdirección de Licencias y Uso del Suelo, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, informó lo siguiente: -------

> (...) *se realizó la búsqueda de antecedentes en la base de datos (...) constatando lo siguiente:*
>
> 1) *Que si existe antecedente del Registro de Manifestación de Construcción para Obra Nueva tipo "B", suscrita por el Arq. Braulio Arturo Lara Falcón Director Responsable de Obra con registro No. DRO/1276, y FOLIO No. RMC/042/10 de fecha de recepción, por la Coordinación de Ventanilla Única, el día 4 de Octubre de 2010 y con vencimiento al 4 de Octubre de 2012, así mismo el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 17027-191VAGE10, expedido el 15 de Abril de 2010 y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.*
>
> 2) *Que el expediente cuenta con la Memoria Arquitectónica del proyecto y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con folio No. CANO/557/09 de fecha 5 de noviembre de 2009.*
>
> 3) *Así mismo, encontrando que los interesados gestionaron el trámite de Aviso de Terminación de Obra y ocupación, no omito mencionar que por razones de su D.R.O. no han podido recoger su trámite* (...)". ----------

Al oficio en mención, se le anexaron copias simples de las siguientes documentales: ----------

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio CANO/577/09,de fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve, registrada en Ventanilla Única de la Delegación Magdalena Contreras, sellada en fecha cuatro de octubre de dos mil diez.----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio CANO/425/07, con fecha de expedición cinco de noviembre de dos mil nueve, para el predio ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RMC/042/10, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Magdalena Contreras en fecha cuatro de octubre de dos mil diez, para el predio ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco de esa Demarcación Territorial, para un uso de minisúper, tienda de abarrotes, utilizando para acreditar el uso de suelo el Certificado 77792-182DIMI09 con fecha de expedición de diecinueve de enero de dos mil diez, para realizar una obra nueva de 1 nivel con 3 cajones de estacionamiento, que consta de 119.44 m² por construir, en una superficie de desplante de 104.05 m² y 87.50 m² de área libre correspondiente al área de estacionamiento, dentro de un predio de 247.00 m² de superficie. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades Folio 17027-191VAGE10, con fecha de expedición quince de abril de dos mil diez para el predio marcado con el número 585 de la Avenida México, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación Magdalena Contreras, el cuál certifica que al predio le corresponde una zonificación HC/3/50 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% de área libre) Densidad Baja (una vivienda por cada 100 m², de la superficie total del terreno) y superficie máxima de construcción 370.5 m2. ----------

- Memoria Descriptiva Arquitectónica para local comercial (minisúper) en el predio motivo de denuncia, donde se describe una superficie de terreno de 247.00 m², superficie de desplante 104.05 m², superficie total construida 119.44 m² en 1 nivel, superficie libre 127.56 m² correspondiente al 51.64 % de la superficie del terreno y 7 cajones de estacionamiento alojados en una superficie de 87.50 m².---

Por otra parte, mediante el oficio número PAOT-05-300/310-306-2011, de fecha veinticinco de marzo 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, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha veintinueve de abril de dos mil once. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de uso del suelo y construcción, derivado de la construcción de un establecimiento mercantil denominado OXXO en el predio ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

De la ubicación del predio relacionado con los hechos investigados

De acuerdo con la denuncia presentada vía electrónica ante esta Procuraduría, misma que fue admitida para su investigación, el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

Al respecto, de conformidad con la información proporcionada por quien dijo ser el encargado del establecimiento, el número oficial es **calle Oaxaca número 37**; adicionalmente, el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (SIG SEDUVI), el predio se encuentra registrado con el número **L16 de calle Villa Hermosa**. ----------

No obstante, derivado de la información proporcionada por las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, en específico la **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio CANO/577/09**, el predio objeto de denuncia cuenta con **el número oficial asignado 585 de la Avenida México**. ----------

En razón de lo anterior, en adelante se identificará al predio relacionado con los hechos motivo de la presente investigación Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

En materia de uso de suelo, desarrollo urbano y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su**

ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futura del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal.----------

El artículo 43 de la citada Ley señala que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de **regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo** y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; **dichas normas se establecerán en los programas** y en el reglamento de esta ley. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. --------

Respecto a la construcción, el artículo **1º** del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal** prevé, entre otras cosas, que las **obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias** y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Aunado a esto, el artículo 6 del citado Reglamento dispone que las edificaciones en el Distrito Federal se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

En el artículo 51 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, define las modalidades de Manifestación de Construcción Tipo B, para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m². ----------

Aunado a esto, en artículo 61 del Reglamento en cita, menciona que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o **en predios de propiedad** pública o **privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.** ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En el caso que nos ocupa, de acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras,** al predio motivo de denuncia le corresponde una **zonificación HC3/50/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B", una vivienda cada 100 m^2 de terreno), en donde de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo Permtidos el uso de suelo para **minisuper** se encuentra **permitido.** ----------

Adicionalmente, al predio objeto de investigación le aplica la Norma Particular en Zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja); la cual dispone que en las actividades contenidas en la Tabla de Usos del Suelo correspondientes a la zonificación Habitacional con Comercio **aplica un incremento del 30% a la demanda total de cajones para estacionamiento** definida por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Es importante mencionar, que la diferencia entre un minisúper y una tienda de autoservicio, de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal es que para un minisúper el tamaño del local es de hasta 250.00 m^2, mientras que para el caso de tiendas de autoservicio, el local de área de ventas es de hasta 250.00 m^2 y más de 2,500.00 m^2. Por lo que el inmueble

es catalogado como **Minisúper, toda vez que cuenta con una construcción de 119.44 m²**. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, los días veinticuatro de febrero de dos mil once y veintidós de mayo de dos mil doce, de los cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valora en términos de 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; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, documentales con valor probatorio pleno, se constató, la **existencia de un establecimiento mercantil con la denominación "OXXO" en funcionamiento,** mismo que cuenta con (5) cinco cajones de estacionamiento, uno para personas con discapacidad ubicado sobre calle Oaxaca y (4) cuatro sobre Avenida México. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, informara sobre la existencia de algún registro de manifestación de construcción respecto del predio objeto de denuncia; por lo que a través del oficio BD10-1.3.3.3/01139/11, de fecha doce de agosto de dos mil once, la Subdirección de Licencias y Uso del Suelo, adscrita a la Dirección General de referencia, informó que para el predio ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, de esa Demarcación Territorial, se cuenta con el Registro de **Manifestación de Construcción para Obra Nueva Tipo B** con número de folio **RMC/042/10**, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Magdalena Contreras en fecha cuatro de octubre de dos mil diez y fecha de vencimiento cuatro de octubre de dos mil doce; la cual registra una construcción para un uso o destino de **minisúper, tienda de abarrotes**; en un predio con una superficie total de 247.00 m², un nivel a construir en una superficie de desplante de 104.05 m², una superficie total construida de 119.44 m², contando con un área libre de 87.50 m² de área libre, correspondientes al 51.64% de la superficie del predio, así como 3 cajones de estacionamiento; registro que se encuentra bajo el amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 77792-182DIMI09, con fecha de expedición diecinueve de enero de dos mil diez, en donde certifica la zonificación y las normas de ordenación particulares aplicables al predio (HC/3/50 y Norma Particular HC), señalando que la superficie del terreno es de 247 m² por lo que la superficie máxima construida es de 370.5 m²; dicho certificado se encuentra en la página electrónica de SEDUVI para su consulta (seduvi.df.gob.mx). ----------

Adicionalmente, la misma autoridad informó que se cuenta con trámite de Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Ocupación, mismo que no había sido notificado el responsable del proyecto constructivo. ----

Respecto del proyecto constructivo, de conformidad con lo registrado en la Manifestación de Construcción, lo asentado en la Memoria Descriptiva y lo constatado en reconocimiento de hechos se encuentran inconsistencias en relación con el número de cajones de estacionamiento. Mientras en la Manifestación de Construcción se registraron (3) tres cajones, en la Memoria Descriptiva se proyectaron (7) siete cajones y de conformidad con los reconocimientos de hechos existen construidos (5) cinco cajones. ----------

En este sentido, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, para minisúper requiere (1) un cajón por cada 50 m² construidos. En el caso que nos ocupa, el establecimiento mercantil cuenta con una superficie total construida de 119.44 m², por lo que requiere de (2) dos cajones de estacionamiento. Sin embargo, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular en Zonificación HC, se requiere un incremento del 30% de cajones de estacionamiento, lo que equivale a (3)

tres cajones en total. ----------

Al respecto, aún y cuando la obra ejecutada no corresponde al proyecto registrado en cuanto al número de cajones de estacionamiento, lo cierto es que el número de cajones con que cuenta (4) son más de los requeridos de conformidad con las Normas Técnicas y la Norma de Ordenación Particular referidas. ----------

Ahora bien, respecto del acceso vehicular al predio, las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico dentro del rubro "Condiciones Complementarias a la Tabla 1.1" fracción XXXIII, refiere que los predios que se ubiquen en esquina deben tener la entrada y salida para vehículos sobre la calle de menor flujo vehicular y quedar lo más alejado posible de la esquina; la entrada debe estar antes de la salida según el sentido del tránsito de la calle. ----------

En este sentido, al ejecutarse la construcción de solo (4) cuatro cajones de estacionamiento, la entrada y salida de vehículos quedó más alejada de la esquina del predio. No obstante, el acceso a los cajones de estacionamiento se realiza tanto en Calle Oaxaca como en Avenida México, esta última con mayor afluencia vehicular. Por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informar si el desarrollador ingresó proyecto o medidas de mitigación respecto al impacto vial que esta circunstancia ocasionaría. ----------

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras llevara a cabo las acciones de verificación correspondientes.----------

Al respecto, la Dirección General referida informó que se ordenó Visita de Verificación Administrativa al establecimiento mercantil objeto de denuncia, dentro del expediente DMC/SVR/GM-101/2011, ordenándose, mediante la resolución de fecha quince de noviembre de dos mil once, la imposición del estado de clausura, toda vez que no contaba dicho establecimiento con el Programa Interno de Protección Civil; mismo que quedó insubsistente mediante el Acuerdo de Cumplimiento de Sentencia de fecha dieciséis de diciembre del mismo año, levantándose lo sellos en fecha veintisiete de diciembre. ----------

En conclusión, la construcción del establecimiento mercantil denominado OXXO ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, cumple con el uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, así como con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, además de cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, se realizó respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción derivado de un establecimiento mercantil denominado OXXO ubicado en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, desprendiéndose lo siguiente: ----------

1. **En materia de uso de suelo y desarrollo urbano**: el proyecto constructivo cumple con el Programa de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación La Magdalena Contreras, así mismo con

la Norma Particular en Zonificación HC, toda vez que la obra respeta los niveles y la superficie máxima construida señalados en la zonificación para el predio de referencia (HC/3/50, una superficie máxima de construcción 370.5 m²), ejecutándose una construcción de un nivel, en una superficie total construida de 119.44 m², contando con un incremento del 30% de cajones de estacionamiento y destinándola a un uso de suelo permitido (minisúper); así como con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio 17027-191VAGE10, expedido por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha quince de abril de dos mil diez. ----------

2. **En materia de construcción**: los trabajos de construcción realizados en el predio de mérito cumplen con lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, con número de registro RMC/042/10, con vigencia del cuatro de octubre de dos mil diez al cuatro de octubre de dos mil doce; y aún y cuando la obra ajecutada tiene diferencias con el proyecto registrado en relación con el número de cajones de estacionamiento, cumple con el número mínimo de cajones de estacionamiento requerido por las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico (3 cajones) y la Norma Particular en Zonificación HC (1 cajón más), contando con un total de (4) cuatro cajones. Por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informar las razones técnico jurídicas por las cuales se autorizó la construcción de cajones de estacionamiento cobre Avenida México en desapego del numeral XXXIII de las Condiciones Complementarias a la Tabla 1.1 de las Normas Técnicas Complementarias, y si al respecto el desarrollador ingresó proyecto o medidas de mitigación respecto al impacto vial que pudiera ocasionarse por dicha circunstancia. ----------

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.- Los responsables de la obra ubicada en Avenida México número 585, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, cumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, así como con las disposiciones aplicables contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, y las derivadas de dichos ordenamientos. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, proporcionar a esta Subprocuraduría copia simple de la Autorización de Uso y Ocupación de la construcción objeto de denuncia, así como informar las razones técnico jurídicas por las cuales se autorizó la construcción de cajones de estacionamiento cobre Avenida México en desapego del numeral XXXIII de las Condiciones Complementarias a la Tabla 1.1 de las Normas Técnicas

Complementarias, y si al respecto el desarrollador ingresó proyecto o medidas de mitigación respecto al impacto vial que pudiera ocasionarse por dicha circunstancia. ----------
-

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C. c. p.- **Lic. Miguel Ángel Cansino Aguilar.**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

JREMG/ICP/WPB