Expediente: PAOT-2016-3406-SOT-1361

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 19 ABR 2017 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3406-SOT-1361, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantiles, por la operación de un establecimiento en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 369, Colonia La Otra Banda, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico.----------

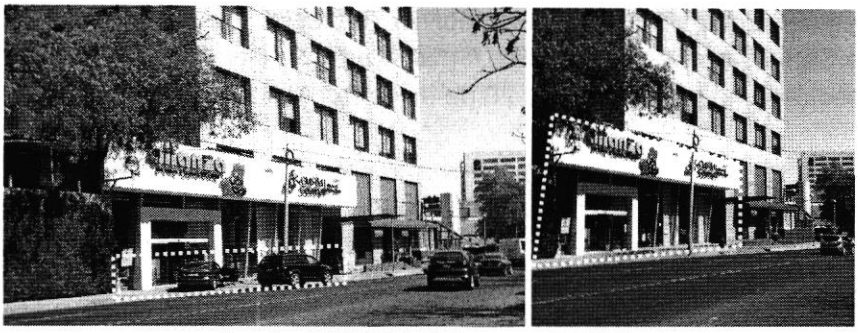
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

Expediente: PAOT-2016-3406-SOT-1361

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y legal funcionamiento

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo de 2011, al predio en cuestión le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 50 % mínimo de área libre (HM 5/50); por Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 10 Avenida San Jerónimo, W –X de Periférico a Avenida Revolución, Habitacional Mixto 8 niveles de altura, 40 % de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno (HM 8/40 M). Deberán proporcionar un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento, en donde **el uso de suelo para vinatería y minisúper se encuentra permitido**.----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de enero de 2016, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de un inmueble de 12 niveles, en la planta baja se ubican 2 establecimientos mercantiles, de los cuales uno ostenta la razón social "Alianza, Club del gourmet, vinos de gran clase", con giro de vinatería y minisúper, en donde se observó modificación de la banqueta para estacionar 3 vehículos en su frente, como se muestra en las siguientes imágenes: --------



Fuente: PAOT RH 12 de enero de 2017.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del establecimiento objeto de investigación, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten el funcionamiento del establecimiento de mérito, el cual se notificó en fecha 21 de enero de 2017.----------

Al respecto, mediante escrito de fecha 30 de enero de 2017, una persona que se ostentó como apoderada de razón social "Abarrotera la Tolana, S. A de C.V.", presentó escrito mediante el cual anexo copia simple de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1481-151ZEFR16 y 1485-151ZEFR16, expedidos en fecha 19 de enero de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **en el que se acredita el uso de suelo para bodega, vinatería y minisúper como permitido** y Avisos para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con números de folio AOAVAP2016-07-2600180040 y AOAVAP2016-07-2500180036, de fecha 25 de julio

de 2016, para los locales 8 y 9, respectivamente, ubicados en la planta baja del inmueble identificado con el numero 369, para el establecimiento denominado "Bodega Alianza San Jerónimo", con giro minisúper y vinatería, en una superficie de **220 m²** para el local 8 y de **205 m²** para el local 9, respectivamente.----------

En relación con lo anterior, mediante oficio DAO/DGG/043/2017, de fecha 24 de enero de 2017, el Director General de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informó que de la búsqueda en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y el Padrón Delegacional de Establecimientos Mercantiles, se localizó los Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto para Establecimiento Mercantil para los locales 8 y 9, anteriormente referidos.----------

En conclusión, el uso de suelo para vinatería y minisúper que se ejerce en los locales 8 y 9 del establecimiento objeto de investigación, se encuentra permitido en la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, así también cuenta con su Aviso de Funcionamiento para los dos locales que ocupa el establecimiento en comento.----------

Cajones de estacionamiento

El artículo 10, fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, prevé que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen entre otras, la obligación de contar con los cajones de estacionamiento que determinen para cada uso los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de construcciones.----------

Asimismo, el artículo 11, fracción VII de la citada Ley, prevé que se encuentra prohibido a los titulares de establecimientos mercantiles, y sus dependientes; realizar, permitir o participar en la utilización de la vía pública para la prestación de servicios o realización de las actividades propias del giro mercantil de que se trate.----------

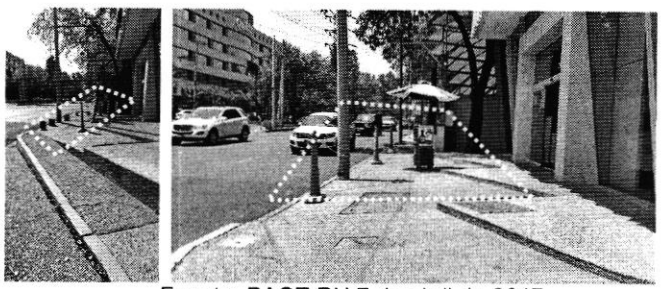
Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, establece que de conformidad con la zonificación aplicable (HM 8/40 M) **deberán proporcionar un 20% adicional** de incremento a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento.----------

Por su parte, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, especifica que para el uso de minisúper se debe contar con **1 cajón de estacionamiento por cada 50 m²**.----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de enero de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia del establecimiento con denominación "Alianza, Club Gourmet, vinos de gran clase"; en su frente (vía pública), se modificó la banqueta para estacionamiento

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

de tres vehículos; no obstante en fecha 21 del mismo mes y año, se constató que se colocaron conos y cadenas para evitar que se estacionen vehículos, mismos que continúan a la fecha de emisión del presente instrumento como se observa en las siguientes imágenes: ----------



Fuente: PAOT RH 7 de abril de 2017.

Al respecto, mediante escrito de fecha 30 de enero de 2017, una persona que se ostentó como apoderada de la empresa "Abarrotera la Tolana", S. A de C.V., remitió copia de los Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto para Establecimiento Mercantil folios AOVAP2016-07-2500180036 y AOVAP2016-07-2600180040, para los locales 8 y 9, ubicados en la planta baja del inmueble localizado en Avenida san Jerónimo número 369, para el establecimiento mercantil denominado "Bodega Alianza San Jerónimo", con giro de minisúper y vinatería, con superficie a ocupar de **220 m^2** para el local 8 y **205 m^2** para el local 9, en los que señala 4 cajones de estacionamiento dentro del inmueble donde se ubican los locales, es decir para el establecimiento manifiesta que se cuenta con **8 cajones de estacionamiento**.----------

Con la finalidad de comprobar que el establecimiento mercantil cuenta con los cajones de estacionamiento requeridos, mediante escrito de fecha 30 de enero de 2017, la apoderada legal manifestó que los cajones ubicados frente al establecimiento que obstruían el paso peatonal, ya no se utilizan; toda vez que el establecimiento cuenta con **11 cajones de estacionamiento**, los cuales se encuentran descritos en el contrato de arrendamiento de fecha 1° de marzo de 2016 y en el contrato de servicio de valet parking, mismos que fueron presentados en copia simple.----------

Ahora bien, el establecimiento mercantil objeto de denuncia cumple con la demanda reglamentaria que prevé la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, de 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m^2, al contar con una superficie total de 425 m^2 (local 8 y 9), requiere de **4 cajones de estacionamiento por local**, mismo número que se manifestó en los Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto para Establecimiento Mercantil folios AOVAP2016-07-2500180036 y AOVAP2016-07-2600180040, en los que se acredita el funcionamiento del establecimiento mercantil.---

En el mismo sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, establece que de conformidad con la zonificación aplicable **deberán proporcionar un 20% adicional**

de incremento a la demanda reglamentaria, es decir, deberá contar con **5 cajones de estacionamiento por local (total 10)**, lo cual se pretende acreditar con su contrato de arrendamiento en el que se manifiesta que el establecimiento cuenta con **11 cajones exclusivos para el arrendatario y ubicados en el estacionamiento del inmueble**.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación, a efecto de corroborar que el establecimiento mencionado cuente con 10 cajones de estacionamiento, 5 para los locales números 8 y 9, que requiere para su funcionamiento, de ser el caso, imponer medidas cautelares y sanciones aplicables.----------

El establecimiento mercantil de referencia llevó a cabo la modificación de la banqueta (vía pública) para el estacionamiento de 3 vehículos para sus clientes, con la consecuente obstrucción de la circulación de los peatones. Durante el último reconocimiento de hechos se observó que se instalaron conos y cadenas para evitar el estacionamiento de vehículos y así permitir el tránsito peatonal.----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica requerir al establecimiento objeto de investigación la reparación de la banqueta y realizar retiro de enseres (conos y cadenas) a fin de liberar la vía pública; de ser el caso imponer medidas cautelares y sanciones aplicables.----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Avenida San Jerónimo 369, Colonia La Otra Banda, delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le asigna la zonificación Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 50 % mínimo de área libre (**HM 5/50**); por Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 10 Avenida San Jerónimo, W –X de Periférico a Avenida Revolución, Habitacional Mixto 8 niveles de altura, 40 % de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno (**HM 8/40** M), así como el incremento de un 20% adicional a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento, en donde el uso de suelo para **vinatería, venta de vinos y minisúper se encuentra permitido**.----------

   Cuenta con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo folio **1488-151ZEFR16**, para el **local 9** y con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo folio **1485-151ZEFR16**, para el

local 8, expedidos en fecha 19 de enero de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifican la zonificación antes referida.----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia del establecimiento mercantil denominado "Alianza, Club Gourmet, vinos de gran clase", con giro **vinatería y minisúper** instalado en la planta baja del inmueble identificado con el número 369; se observó que se modificó la banqueta para estacionar tres vehículos para sus clientes; durante el último reconocimiento se observó que se colocaron conos y cadenas para evitar que se estacionen los vehículos sobre la banqueta y se permite el paso peatonal.----------

3. El establecimiento mercantil objeto de investigación ocupa para su funcionamiento 2 locales ubicados en la planta baja del inmueble identificado con el número 369, para lo cual cuenta con 2 **Avisos de Funcionamiento de Bajo Impacto** folios **AOAVAP2016-07-2500180036 y AOAVAP2017-07-2600180040**, para los **locales 8 y 9**, respectivamente, con superficie a ocupar de 205 m^2 para el local 9 y 220 m^2 para el local 8, **con giro de minisúper y vinatería**, en los que señalan **4 cajones de estacionamiento dentro del inmueble por local**.----------

   El establecimiento mercantil cumple con el requerimiento de cajones de estacionamiento que prevé la demanda reglamentaria de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico y el **incremento del 20% adicional de cajones de estacionamiento** que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que en el contrato de arrendamiento de los locales 8 y 9, se manifestó que el establecimiento mercantil cuenta con **11 cajones de estacionamiento** exclusivo para sus clientes.----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizar visita de verificación, a efecto de corroborar que el establecimiento objeto de investigación, cumpla con los 10 cajones de cajones de estacionamiento para su operación; y requerir la reparación de la banqueta y retito de enseres (conos y cadenas) a fin de liberar la vía pública; de ser el caso imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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.----------

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

PRIMERO.- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el párrafo que antecede.-------

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/IGP/GBM