EXPEDIENTE: PAOT-2011-0163-SOT-90

Folio número: PAOT-05-300/300-4086-2011

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintidós de julio de dos mil once. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 101 de su Reglamento, una vez analizados los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-0163-SOT-90, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de enero de 2011, se presento ante esta Procuraduría, una denuncia a través de la cual, 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 escrito de la misma fecha ante este Organismo Descentralizado en el cual denuncia que (...) *la construcción irregular que se realiza en Centro Comercial denominado Plaza Lilas, en Paseo de las Lilas No. 92 (azotea) la cual no cumple con ningún documento que ampare su legal construcción y mucho menos su legal funcionamiento sabemos que será un centro nocturno, o antro, o bar* (...).----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-585-2011, de fecha 8 de febrero de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto a la posible contravención de uso de suelo y construcción por la edificación irregular que se realiza en el predio ubicado en Paseo de las Lilas No. 92 (AZOTEA) Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2011-0163-SOT-90, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día 3 de marzo de 2011. Sin embargo, en virtud de que no se recibió respuesta por parte de la persona denunciantes se emitió el Acuerdo de notificación por estrados número PAOT-05-300/300-1295-2011, de fecha 22 de marzo de 2011.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-585-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos

denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha 25 de febrero de 2011.----------

> "Ubicados en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", misma que es utilizada como estacionamiento, se observa en el costado sur-oriente, la existencia de una edificación que cuenta con dos niveles de altura (planta baja y primer nivel). La planta baja tiene una altura aproximada de 2.50 metros y el primer nivel cuenta con una altura aproximada de 4.50 metros de altura. De acuerdo con las características de los acabados exteriores del primer nivel, puede constatarse que son de reciente aplicación, de lo que se desprende que dicho nivel es de reciente construcción.------
>
> Asimismo, se observa colindante a dicha construcción (costado sur-poniente) la existencia de una edificación adosada a la descrita en el párrafo anterior, que cuenta con un nivel con altura aproximada de 2.50 metros, misma que tiene el uso de oficinas, puesto que se observa un letrero que tiene la leyenda de "OFICINAS".--
>
> La obra de reciente construcción ocupa una superficie aproximada de 312 m^2, en dicho inmueble no hay actividades de edificación debido a que sobre los accesos al mismo existen bandas de plástico de color amarillo con la leyenda "PROHIBIDO EL PASO", igualmente, se observa una escalera con una conformación de 17 escalones y 3 descansos, la cual conecta a uno de los accesos al inmueble que se encuentra en el primer nivel, con el estacionamiento del quinto piso (azotea) de la plaza comercial".----------

Acta circunstanciada de fecha 14 de abril de 2011.----------

> "Ubicados en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", misma que es utilizada como estacionamiento, se observa en el costado sur-oriente, la existencia de una edificación que cuenta con dos niveles de altura (planta baja y primer nivel), la cual cuenta con una superficie de 312 m^2, misma que tiene colocados sellos de "CLAUSURA" impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, de los cuales se contabilizaron solo 14 y que fueron colocados sobre los muros de la construcción (planta baja) y sobre las escaleras de acceso a dicha construcción. En este momento no se observa gente laborando en el lugar".----------

Acta circunstanciada de fecha 1° de junio de 2011.----------

"Ubicados en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", misma que es utilizada como estacionamiento, se observa que al inmueble le fueron retirados los sellos de clausura impuestos por la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el lugar no se realizan actividades, ni trabajos en el inmueble, en ese momento dos personas que cuidan el inmueble comentaron que el lunes 30 de mayo personal de la Delegación conjuntamente con personal del INVEA, realizaron el levantamiento de los sellos de clausura".----------

Acta circunstanciada de fecha 2 de junio de 2011.----------

"Constituidos sobre calle Paseo de las Lilas en la colonia Bosques de las Lomas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se realizó una medición del ancho de esta calle frente al acceso principal de lo que se conoce como Plaza Lilas, se utilizó para dicha medición un rodometro con marcador, obteniendo como resultado un ancho de 40.00 metros lineales. Posteriormente nos constituimos en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", misma que es utilizada como estacionamiento, donde se observa en el costado sur-oriente, la existencia de una edificación que cuenta con dos niveles de altura (planta baja y primer nivel). En el lugar fuimos atendidos por el C. Francisco Sánchez Navarro, quien dijo ser el propietario del establecimiento, y a quien se le solicitó permitiera a personal de esta Subprocuraduría realizar una medición desde la azotea de la obra recién construida, con la finalidad de conocer la altura del inmueble, a lo que accedió permitiéndonos subir a dicha zona, con motivo de lo cual se tomó una medición con un distanciometro laser, el cual arrojó un resultado de 31.85 metros de altura desde la parte más alta de la obra recién construida hasta el nivel de piso. Asimismo en este mismo acto entregó copias simples de las siguientes documentales:----------

Orden de Levantamiento de Sellos de clausura por acuerdo Resolutorio No. 052/11-OB de fecha 27 de mayo de 2011.
Copia simple del Juicio de Amparo número 1-182/2011-VII del 18 de mayo del 2011.
Copia simple del Juicio de Amparo número 1652/2010-VII del 10 de febrero de 2011".----------

Acta circunstanciada de fecha 21 de junio de 2011.----------

"en presencia del C. Francisco Sánchez Navarro, propietario del establecimiento "Video Bar", el cual nos permitió el acceso a dicho lugar (...) se accedió al vestíbulo donde (...) nos dio un recorrido por el interior del "Video Bar", posteriormente acudimos al acceso del principal accediendo por el primer nivel en donde

constatamos la realización de trabajos de acabados en su interior, posteriormente nos mostró la terraza en la que se observa totalmente terminado sin embargo en dicha área se observa una cubierta (de lona) retráctil, la cual no tiene techo, en dicha área se observan sillas y una barra, además de que esta zona cuenta con una puerta giratoria y ventanales de doble vidrio (para evitar que el ruido salga al exterior); es así que nos mostró el área de mesas la cual se localiza en la planta alta (...) desde donde se observó un avance general en todo el "Video Bar" del 90%, únicamente se observan trabajos de detalle, y algunos acabados en su interior, cabe hacer mención que a decir del propietario del establecimiento no han sido instalados los equipos de sonido tan solo una pantalla de paneles, asimismo se aprecia una pista de baile en la planta baja, así como una barra de aproximadamente 13 metros de longitud la cual está totalmente terminada, en otro espacio del lugar se observa la zona que corresponde a la cabina de sonido la cual no está terminada. Por otro lado acudimos a la planta baja donde el propietario nos mostró el área de sanitarios para damas y caballeros, asimismo nos mostró una salida de emergencia que conecta a la pista de baile, así mismo observamos una tercera barra ubicada en la planta baja, así como a personal trabajando en el interior del video-bar...el C. Francisco Sánchez Navarro entregó planos estructurales y arquitectónicos".----------

Adicionalmente, durante el reconocimiento de hechos practicado el día 21 de junio de 2011, el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el inmueble denunciado observó lo siguiente:----------

"La construcción denunciada cuenta con dimensiones aproximadas de 16 por 16 metros, con dos niveles de altura (planta baja y primer nivel) construcción que cuenta con una dimensión aproximada de 7 metros de altura, a la cual se accede desde la planta baja, así como por el primer nivel, mediante una escalera.----------

Ya en el interior, se observa que se está realizando el detallado de lo que presumiblemente es un Video-Bar, puesto que se constata la existencia de dos barras (primer nivel), sillas y mesas, sillones, una pista de baile, así como equipo de iluminación, en planta baja y el primer nivel. No obstante que cuenta con dos niveles, es importante referir que dicho lugar tiene diversos desniveles en donde se sitúan sillas y mesas, así como sillones. Aledaña a la pista de baile (planta baja), se observa una zona donde se encuentra empotrada una estructura metálica, en la que presumiblemente se instalará una pantalla; observándose también en el primer nivel una zona destinada a la instalación de los controles del equipo de audio. En este sentido, es importante mencionar que los dos niveles del inmueble están destinados al uso de video-bar.----------

Debido a que ya cuenta con acabados, en pisos, muros, plafones, instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas, así como equipo y mobiliario, podría señalarse que la obra cuenta con un avance aproximado de 90%, es decir, en este momento está totalmente terminada la estructura o envolvente del lugar, observándose únicamente el detallado de pintura, herrería, así como la instalación de equipos especiales de audio, video e iluminación, por lo que no se observan actividades de construcción.----------

Es importante mencionar que no obstante que se observa que el primer nivel es de reciente construcción, el uso para video-bar ocupa los dos niveles que se observan desde el exterior, constatando que no existe algún elemento estructural o losa de entrepiso entre los dos niveles, es decir es una construcción con doble altura de 7 metros aproximadamente. Cabe señalar que el claro que cubre la cubierta del primer nivel tiene una dimensión aproximada de 17 metros, razón por la cual se deduce la existencia de un elemento estructural para cubrir el referido claro.----------

Por otra parte, se observa la existencia de señalización de salidas de emergencia, las cuales se encuentran en la planta baja, constatando que las mismas convergen a la zona destinada al estacionamiento que se encuentra en la azotea del centro comercial.----------

Asimismo, se observa en la zona denominada "terraza", en donde se encuentra una de las dos barras citadas, la cual se encuentra en el primer nivel del lugar, la existencia de una cubierta "retráctil" a base de lona".----------

Acta circunstanciada de fecha 26 de junio de 2011, con motivo de la revisión de los planos arquitectónicos dentro del expediente V1-OE-005-10, formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos :----------

"Nos constituimos en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos con la finalidad de realizar una revisión del expediente conformado en esa Dirección, al momento de la Diligencia nos atendió el Subdirector de Licencias de Construcción y Certificados del Uso de Suelo, el cual nos permitió el expediente número V1-OE-005-10, en el que se pudieron consultar los siguientes planos: Plano Planta, Estacionamiento y Azotea, Clave A-5, de fecha 2-11-90 y Cortes A, B, C, D y E Clave A-7 de fecha 2-11-90; el plano donde están indicado el gimnasio de fecha 11-02-97, asimismo se consultó el plano de acabados arquitectónicos clave AC-01 del mes de febrero de 2011. Se revisaron planos estructurales E1, E2, E3, E4, E5, E6 y los planos de plantas arquitectónicas del mes de febrero de 2011 Clave AR-01, en el que se distingue la

planta baja y la planta alta. Al momento de la diligencia se tomaron placas fotográficas de las secciones de interés de los mencionados planos". ----------

Por otro lado, mediante solicitud vía electrónica de fecha veinticuatro de marzo de dos mil once, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si para el predio ubicado en Paseo de las Lilas número 92, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos se cuenta con algún Certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades, asimismo, indique la zonificación que le aplica al lugar mencionado, así como los usos permitidos.----------

En respuesta a dicha solicitud, con fecha 2 de mayo de 2011 se recibió dicha información vía electrónica en la cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que para el predio ubicado en Paseo de las Lilas número 92, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos no existe registro de Certificados emitidos sin embargo con el nombre de la calle Bosque de las Lilas No. 92 y Paseo de las Lilas No. 92 en la colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos, si existen registro de certificados emitidos los cuales son: 19 certificados emitidos entre los años 1992 a 2011 y 1999 a 2003 con la dirección Paseo de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas Delegación Miguel Hidalgo y 187 certificados emitidos entre los años 1992 a 2011 con la dirección Paseo de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas Delegación Cuajimalpa de Morelos. 3 Certificados emitidos en los años 1992, 2007 y 2008 con la dirección Bosques de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo y 44 certificados emitidos en los años 1994, 1997 a 2001, 2003 a 2011 con la dirección Bosques de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-281-2011, de fecha 23 de marzo de 2011, 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, dicho informe se notificó mediante correo electrónico el día 29 de marzo de 2011.--------

Por otro lado, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1335-2011, de fecha 23 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informara si ese instituto había iniciado procedimiento de verificación en el predio ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas (azotea) Delegación Cuajimalpa de Morelos en su caso la materia, objeto y alcance del mismo.----------

En respuesta a la solicitud anterior, con fecha 18 de abril de 2011, se recibió el oficio número INVEADF/DVMAC/1270/2011, de fecha 4 de abril de 2011, a través del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Ambiental informó que de acuerdo con la información proporcionada por la Delegación Cuajimalpa de Morelos, ésta Ejecutó la visita de verificación al referido inmueble, correspondiéndole al número de expediente 05128/10OV, la cual se turnó a la Unidad Departamental Calificadora de Infracciones de dicho Órgano Desconcentrado para la continuación del procedimiento correspondiente.----------

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1334-2011, de fecha 23 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si contaba con algún procedimiento de verificación en el predio ubicado en Paseo de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas (azotea) Delegación Cuajimalpa de Morelos, en su caso, la materia, objeto y alcance del mismo. ----------

En respuesta a la solicitud anterior, con fecha 5 de abril de 2011, se recibió el oficio número DGJG/SVR/214/11, de fecha 29 de marzo del 2011, a través del cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que la solicitud fue turnada al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de que lleve las acciones pertinentes conforme al artículo 7, inciso A de la Ley del Instituto de Verificación del Distrito Federal.----------

Por otra parte, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1337-2011, de fecha 23 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Subdirección de la Unidad de Protección Civil en Cuajimalpa de Morelos de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, informara si se ha emitido a la fecha algún Dictamen en materia de Protección Civil o de Riesgo, respecto del predio ubicado en Paseo de las Lilas No. 92, Colonia Bosques de las Lomas (azotea) Delegación Cuajimalpa de Morelos y en su caso si ha iniciado algún procedimiento en el mismo.----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-1336-2011, de fecha 23 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si en los archivos de esa Dirección General obran y/o se cuenta con antecedentes de algún registro de Manifestación de Construcción para las obras realizadas en la azotea del predio ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas (azotea) Delegación Cuajimalpa de Morelos, remitiendo en su caso el soporte documental correspondientes.----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-1809-2011, de fecha 26 de abril de 2011, esta Subprocuraduría solicitó nuevamente a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara el estado que guarda dicho procedimiento identificado con el expediente número 05128/10OV, en esa Dirección General, las razones que de hecho y derecho motivaron la imposición de la "CLAUSURA" y en su caso remita el soporte documental correspondiente.----------

En respuesta a la solicitud anterior, con fecha 12 de mayo de 2011, se recibió el oficio número SAC/177/2011, de fecha 11 de mayo de 2011, a través del cual el Subdirector de Amparo y Contencioso, de la Dirección Jurídica adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, remitió copia simple del expediente número 05128/10OV, en donde se aprecia la clausura impuesta al inmueble ubicado en Paseo de las Lilas número 92 en la Colonia Bosque de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, señalando que la causa de la clausura es por la ausencia de medidas de seguridad en el construcción.----------

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2112-2011, de fecha 3 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, permitir al personal adscrito a esta Subprocuraduria, la consulta de los expedientes que en su caso, se hayan formado con motivo de la expedición de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones generados por la construcción realizada en la parte alta del estacionamiento de lo que se conoce como "Plaza Lilas", ubicada en Paseo de las Lilas número 92 (azotea), Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de esa Demarcación Territorial, así como obtener copias simples de las documentales que resulten relevantes para la atención de la investigación correspondiente.----------

En respuesta a la solicitud anterior, con fecha cuatro de mayo de dos mil once, se recibió el oficio número DGODU/491/11 a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que se realizó una búsqueda en el archivo de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Certificaciones de Uso de Suelo, localizándose el expediente número V1-OE-005-10 del cual se le permitió acceso a personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el día y hora señalada, diligencia durante la cual se obtuvieron copias simples de la siguiente documentación:----------

- Constancia de Alineamiento y número Oficial con fecha de solicitud 14 de mayo de 2009 con número de folio V2/290/09.
- Solicitud de Registro de Obra Ejecutada folio VI-OE-005-10, de fecha doce de noviembre de dos mil diez, tramitado por "Desarrollo Playa Nuevo Peñasco S.A.

de C.V." para el inmueble ubicado en Paseo de las Lilas número 92, "Local Planta alta 2", Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos.

- Memoria Descriptiva para "Video Bar".
- Escrito de fecha 4 de febrero de 2011.
- Aviso para la realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción folio V1-ARO/143/10, presentado el día 27 de julio de 2010 en la Delegación Política Cuajimalpa de Morelos, documento en el que "Grupo Centro Lomas, S.A. de C.V.".
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 47573-181-MOIR10.
- Copia del Acta de Asamblea de fecha 17 de agosto de 2010, en la que se aprueba arrendar una fracción de la azotea de la unidad privada denominada "oficina" para "Video Bar".
- Escritura número veinticinco mil veintiséis de fecha 26 de marzo de 2003.
- Licencia de Construcción número D34/OTU/311/0970.

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2121-2011, de fecha 4 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, girara las instrucciones a quien correspondiera, a efecto de permitir al personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultar los expedientes que en su caso, se hayan formado en esa Dirección General con motivo de la expedición de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones generados por la construcción realizada en la parte alta del estacionamiento de lo que se conoce como "Plaza Lilas", ubicada en Paseo de las Lilas número 92 (azotea), Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como obtener copias simples de las documentales que resulten relevantes para la atención de la investigación correspondiente, proponiendo el día 6 de mayo del presente año para llevar a cabo dicha diligencia. Solicitud de la cual no se obtuvo respuesta.----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/310-467-2011, de fecha 2 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al Propietario, Poseedor, Encargado, y/o Representante Legal del predio ubicado en Paseo de las Lilas número 92 (azotea), Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos realizara las manifestaciones necesarias y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, a fin de que sean considerados por esta institución en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.----------

En respuesta al oficio referido líneas arriba, con fecha 2 de junio de 2011, se recibió el escrito de fecha 1° de junio de 2011, a través del cual el C. Carlos Francisco Sánchez Navarro Manterola en

su carácter de apoderado legal de la empresa denominada Desarrollo Playa Nuevo Peñasco, S. A. de C. V., remitió copias simples de la siguiente documentación: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 47573-181-MOIR10, de fecha 9 de septiembre de 2010
- Memoria Descriptiva para "Video Bar".
- Aviso para la realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción folio V1-ARO/143/10, de fecha 26 de julio de 2010.
- Constancia de Alineamiento y número Oficial con fecha de solicitud 14 de mayo de 2009 con número de folio V2/290/09.

Con fecha seis de junio de dos mil once, la persona denunciante se presentó en las instalaciones de esta Unidad Administrativa y entregó copia simple de la siguiente documentación: Licencia Única de Construcción en zona Urbana folio 249, de fecha siete de junio de mil novecientos noventa y licencia de uso de suelo No. 079/90 de fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y dos, como consta en la respectiva Acta Circunstanciada que obra en el expediente en que se actúa.----------

Con fecha tres de junio de dos mil once, se recibió escrito, a través del cual la persona denunciante entregó Dictamen emitido por el Ing. Arq. Claudio Gabriel Gutiérrez Rodríguez, perito en materia de construcción.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Plaza Lilas, domicilio: Paseo de las Lilas número 92 (azotea), Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 3 fracción XXV que un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. En el mismo sentido, la fracción XXVI del citado artículo dispone que un Programa Parcial de Desarrollo

Urbano establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares.----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de dicha Ley.----------

Asimismo, a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, y es expedido por el Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal).----------

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, versión 1997, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, a la obra ubicada en el costado sur-oriente, del quinto nivel del centro comercial "Lilas", ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación Comercio, 30% mínimo de área libre. ----------

En relación con tales disposiciones y del análisis realizado a las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se aprecia que el C. Carlos Francisco Sánchez Navarro Manterola, en su carácer de apoderado legal de la empresa denominada "PLAYA NUEVO PEÑASCO, S.A DE .C.V.", presentó ante esta Dependencia, copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 47573-181MOIR10, expedido el día 9 de septiembre de 2010, por la Dirección General de Administración Urbana, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Folio número 47573-181MOIR10, para el inmueble ubicado en Paseo de las Lilas número 92 Planta Alta 2, Colonia Bosques de las Lomas Delegación Cuajimalpa de Morelos, C.P. 05120, con uso de suelo clasificado como Centro Comercial.----------

A efecto de corroborar que dicho documento fue expedido por la autoridad competente, dentro del procedimiento en el que se actúa, se realizó la consulta de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, específicamente el apartado de certificados emitidos, en el que se identificó el referido certificado de uso de suelo, el cual aparece en archivo electrónico y es idéntico al exhibido por las personas denunciadas en el referido escrito, es decir,

fue expedido por la autoridad competente con fundamente en el artículo 7 fracciones I, XIV, XXIV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

En dicha documental pública la citada Unidad Administrativa certifica que:----------

> "de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, versión 1997, publicado en la Gaceta del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, al predio de referencia "le aplica la zonificación: comercio, 30% mínimo de área libre; deberá aplicarse lo dispuesto en la Norma de Ordenación General número 7, contenida en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, por cuanto hace a los casos en los que se requiera determinar altura de edificación y restricciones en la colindancia posterior de los predios."
>
> "Asimismo, mediante oficio No. DGU/836/09, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, referente a la "Tabla de usos complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo, inscrito en el Registro de los Planes y Programas como Segunda Nota marginal de fecha veintiuno de julio de dos mil nueve al Acta 227 del Libro VII/2007 de Dictamen Técnico, volumen uno de fecha catorce de agosto de dos mil siete, relativo a los Locales y Oficinas dentro de las Plazas o Centros Comerciales existentes, dictaminando que el uso del suelo solicitado para VIDEO BAR en una superficie a ocupar de 650 m^2 del Local Planta Alta 2, ubicado dentro DEL CENTRO COMERCIAL EXISTENTE DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN A LA LICENCIA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN LIC. No. 18/17/90/05, Y LICENCIA DE AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN No. SP/03/1413/92/05, EXPEDIDO CON FECHA 07 DE JULIO DE 1992 está PERMITIDO".----------

Con el objeto de constatar el cumplimiento de la citada disposición, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, el día dos de junio de dos mil once, llevó a cabo la medición de la altura total del inmueble, la cual incluye la construcción de la obra nueva del Video-Bar (consistente en dos niveles), que arrojó como resultado 31.85 metros de altura. En el mismo sentido, también se realizó la medición del ancho de la calle frontal a dicho predio (Paseo de Lilas), la cual tiene una dimensión total de 40 metros, resultado que quedó debidamente circunstanciado en el acta correspondiente. ----------

En razón de lo anterior, de conformidad con la citada Norma de Ordenación General número 7, la altura de la edificación no podrá rebasar el doble del ancho de la calle, que para el caso particular y de acuerdo con la medición realizada por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, la altura máxima total de la edificación consistente en 31.85 metros, cumple con el supuesto de dos veces el ancho de la calle.----------

Respecto a la superficie autorizada para el uso, consistente en 650 m^2 para el inmueble de referencia, se realizó la revisión de los planos arquitectónicos del proyecto de Video-Bar, que obran en el expediente en que se actúa, identificados con las claves AR-0, AR-02 y AR-03, apreciándose que la superficie total que ocupa el uso es de 771.62 m^2. Por su parte, la propia Autoridad Delegacional en Cuajimalpa de Morelos en el oficio número DGODU/250/11, de fecha dieciocho de febrero de dos mil once, detectó que la superficie máxima de construcción autorizada en el citado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, es de 650 m^2 y de la documentación que adjuntaron para desahogar la prevención realizada, consistente en planos arquitectónicos, la superficie de construcción total corresponde a 726.83 m^2, sin que los responsables de la obra denunciada, en dicha instancia, hayan justificado el excedente de construcción, por lo que se tuvo por no presentada la solicitud de registro de obra ejecutada folio número V1-OE/005/10; es decir existen inconsistencias en los datos manifestados, respecto los autorizados.----------

Por ende, presumiblemente existe una irregularidad en materia de uso de suelo al haberse construido mayor superficie a la especificada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el uso de Video-Bar.----------

En materia de Construcción

De conformidad con los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente**. Aunado a lo anterior, en el artículo 62 del Reglamento en cita, se enlistan aquellos casos en donde no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. ----------

En el presente expediente, se denuncia "la construcción irregular que se realiza en Centro Comercial denominado Plaza Lilas, en Paseo de las Lilas No. 92 (azotea) la cual no cumple con

ningún documento que ampare su legal construcción y mucho menos su legal funcionamiento sabemos que será un centro nocturno, o antro, o bar".----------

Con motivo de lo anterior, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día veinticinco de febrero de dos mil once, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que la construcción denunciada, que fue ejecutada en el costado sur-oriente, del quinto nivel del centro comercial "Lilas", ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, presenta las siguientes características: es de dos niveles de altura (planta baja y primer nivel). La planta baja tiene una altura aproximada de 2.50 metros y el primer nivel cuenta con una altura aproximada de 4.50 metros de altura, esta última con una superficie aproximada de 312 m^2. De acuerdo con las características de los acabados exteriores del primer nivel, que son de reciente aplicación, por lo que se desprende que dicho nivel es de reciente construcción, asimismo, colindante a dicha construcción (costado sur-poniente) actualmente existe una edificación adosada a la anterior, que cuenta con un nivel con altura aproximada de 2.50 metros.--

Al respecto, en el expediente en el que actúa, obra copia certificada del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio número V1-ARO/143/10, presentado el día 27 de julio de 2010 en la Delegación Política Cuajimalpa de Morelos, documento en el que "Grupo Centro Lomas, S.A. de C.V.", en su carácter de propietario o poseedor, en el apartado de Descripción del Aviso, señaló lo siguiente: ----------

> "En base al art. 62 del Reglamento de Construcciones para el D.F. los trabajos consistentes serán la reposición y cambio de todos los acabados (por nuevos en su totalidad) Así como reparación y ejecución de instalaciones eléctricas y sanitarias en una superficie de 600 mt. Dividida en planta baja y un nivel la cual tendrá una duración de 30 días naturales, no afectando ningún elemento estructural de la construcción". ----------

Sin embargo, con fecha veintiséis de junio de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, consultó en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, los planos arquitectónicos que forman parte del proyecto original del referido centro comercial, realizado con base en la Licencia de Construcción en Zona Urbana 18/17/90/05, de fecha siete de julio de mil novecientos noventa, detectando que en los planos identificados con las claves A-5 y A-7 en la zona relacionada con la presente denuncia, en el quinto piso existe una construcción de un nivel de altura en donde se señala el uso de oficinas, la cual se desplanta en la azotea de dicho centro comercial. ----------

De lo descrito en líneas previas, se desprende que **no obstante los constructores de la edificación del denominado Video-Bar, tramitaron** ante la Delegación Cuajimalpa de Morelos **el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial,** folio número V1-ARO/143/10, para la realización de trabajos consistentes en reposición y cambio de acabados, así como reparación y ejecución de instalaciones eléctricas y sanitarias, **desde ese primer momento incumplen con la obligación prevista en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, puesto que debieron haber tramitado el registro de Manifestación de Construcción tipo "B", ya que **se realizó la construcción de un nivel adicional y no únicamente renovación de acabados y de instalaciones de un local ya existente**; además, en los planos arquitectónicos A-5 y A-7 del proyecto original del centro comercial (de mil novecientos noventa), se aprecia que inicialmente se proyectaron 5 niveles y no 6, como hoy día se puede apreciar en la obra nueva.----------

Es importante señalar que desde el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató la existencia de una obra nueva totalmente concluida, incluso, el día veintiuno de junio de dos mil once, en que se accedió al interior del inmueble, se advirtió que "cuenta con dos niveles (planta baja y primer nivel) que se encuentra en el quinto nivel de la azotea del centro comercial, costado oriente, con dimensiones aproximadas de 16 por 16 metros. No obstante que se observa que el primer nivel es de reciente construcción, previa autorización para ingresar al interior del inmueble, se observa que el uso para video-bar ocupa los dos niveles que se identificaron desde el exterior, constatando que no existe algún elemento estructural o losa de entrepiso que divida a los dos niveles, es decir, es una construcción con doble altura de 7 metros aproximadamente. Cabe señalar que el claro que cubre la cubierta del primer nivel que fue construido, tiene una dimensión aproximada de 17 metros, razón por la cual se deduce la existencia de un elemento estructural para cubrir el referido claro", observaciones que fueron asentadas en la respectiva acta circunstanciada.----------

En razón de lo anterior, se concluye que la construcción de un nivel adicional al inmueble que ya contaba con un nivel de altura, que se encontraba en la azotea del centro comercial, mismo que tenía el uso de oficinas, fue modificado estructuralmente puesto, que **actualmente existen dos niveles que se destinaron al uso de Video-Bar, para lo cual fue demolida la cubierta del primer nivel original, para convertirla en un espacio único con altura de 7 metros.** Asimismo, se identificó que la cubierta del primer nivel construido cuenta con un claro aproximado de 17 metros para lo cual se presume la estructuración de la cubierta a efecto de salvar dicho claro.------

En este sentido, no obstante los constructores del proyecto para el Video-Bar referido, tramitaron ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos,

el aviso de obras que no requieren manifestación de construcción, invocando en su favor el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, lo cierto es que también se realizaron modificaciones estructurales con motivo de la edificación de un nivel adicional, razón por la cual y en apego al referido Reglamento, previo al inicio de dichos trabajos consistentes en la modificación de la estructura, debieron haber registrado la Manifestación de Construcción tipo "B" que establece el artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, necesaria para llevar a cabo dichos trabajos.----------

A mayor abundamiento, lo anterior refleja que el trámite gestionado por los constructores de la obra investigada, consistente en el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción, folio número V1-ARO/143/10, no corresponde a la construcción de aproximadamente 650 m^2, observada por personal de esta Subprocuraduría en el citado domicilio, ya que conforme al artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se requiere la tramitación de Manifestación de Construcción tipo "B", para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m^2 y al no contar con ella, existe incumplimiento a tal disposición, por tratarse de una obra que no actualiza los supuestos contenidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, proporcionó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, copia simple del Registro de Obra Ejecutada folio VI-OE-005-10, de fecha doce de noviembre de dos mil diez, tramitado por "Desarrollo Playa Nuevo Peñasco S.A. de C.V." para el inmueble ubicado en Paseo de las Lilas número 92, "Local Planta alta 2", Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se asentó lo siguiente:----------

> "Superficie del predio: 9,524.41 m^2
> Número de niveles: 2
> Superficie por construir: 302 m^2
> Descripción del proyecto: "Terreno urbano plano de tres frentes en el que se desplanta un centro comercial que consta de planta sótano 1, planta sótano 2, planta baja, planta primer nivel y planta segundo nivel, los 302.00 metros cuadrados realizados fuera de licencia se ubican en el local planta alta 2 los cuales cuentan con un 80% de avance; y se utilizaran Video-Bar en una superficie total de 612.00 m^2".----------

A este trámite, recayó el oficio SLCCUS/008/11, de fecha siete de enero de dos mil once, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos,

mediante el cual se previene al interesado, quien desahogó parcialmente la citada prevención, como quedó establecido en el oficio DGODU/250/11, emitido por la mencionada Dirección General, de fecha dieciocho de febrero de dos mil once, documento en el que básicamente se determina lo siguiente:----------

1. El solicitante, "Desarrollo Playa Nuevo Peñasco S.A. de C.V.", no acredita el interés jurídico para solicitar el citado Registro y así mismo omite adjuntar el visto bueno de la representación legal de la administración del centro comercial. Desahogada, al exhibir un poder para actos de administración y dominio de "Grupo Centro Comercial Lilas, S.A.de C.V., a favor de "Desarrollo de Playa Nuevo Peñasco, S.A.de C.V.".
Se tiene por no desahogada.

2. El Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo autoriza una superficie máxima de construcción de 650 m^2 y de los planos arquitectónicos adjuntos se aprecia una superficie de construcción total de 726.83 m^2, apreciando que de la revisión a los planos estructurales que adjunto, estos corresponden a la obra de una "discoteca", por lo que les requiere indicar el tipo de obra ejecutada, así como los planos que correspondan al proyecto y la superficie autorizada.
Se tiene por no desahogada.

3. Los planos adjuntos carecen de nombre y firma de los corresponsables de obra (instalaciones, diseño urbano y arquitectónico y en seguridad estructural).
Se desahogó parcialmente.

4. En materia de instalaciones, circulaciones y funcionamiento en general de la obra en su conjunto no se cuenta con información complementaria, por lo que le requiere anexar plano de conjunto indicando cajones de estacionamiento existentes y los adicionales que cumplan con la demanda del inmueble.
Se tiene por no desahogada.

5. Requiere al interesado anexar los siguientes planos; levantamiento del estado actual del predio, indicando construcciones existentes, plano de conjunto del centro comercial, indicando donde se encuentra el local,

instalación hidráulica, instalación sanitaria, instalación eléctrica, planos de acabados, cortes por fachada, planos arquitectónicos, indicando con simbología adecuada el sitio donde se van a llevar a cabo las edificaciones, así como la licencia de construcción anterior, memorias descriptivas y memorias de cálculo correspondientes a la instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica y estructural, el número de personas o usuarios que contempla como capacidad del inmueble, para estar en posibilidad de calcular la demanda del estacionamiento, de muebles sanitarios y anchos de salida.

Se tiene por no desahogada, porque que respecto al número de personas o usuarios que se contempla como capacidad del inmueble, al desahogar dicha prevención, el interesado adjunto las citadas memorias y en la descriptiva del proyecto arquitectónico aclara que la capacidad del inmueble será de 500 usuarios, a pesar de que presentó planos del sistema contra incendio que señala ruta de evacuación y salidas de emergencia, al analizar el plano SCI-01, la Autoridad Delegacional concluye que el acceso principal, los pasillos de circulación y la escalera que comunica con el segundo nivel del Video-Bar no proporcionan el ancho mínimo requerido con base en la cantidad de 500 usuarios manifestada.

6 Se requirió al interesado anexar la licencia de construcción en zona urbana de fecha siete de junio de mil novecientos noventa, expedida por la citada Delegación para el inmueble materia de investigación, en original.
Se tiene por no desahogada.

7 Respecto a la "instalación de la toma de agua de la conexión del albañal", no acredita con documento alguno, la instalación de toma de agua, ni conexión al albañal.
Se tiene por no desahogada.

8 La construcción se considera de riesgo alto de incendio conforme al numeral 4.5.1. con Grado de Riesgo de Incendio en Edificaciones, tabla 4.5-A de las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que el número total de personas que ocuparan el local incluyendo trabajadores y visitantes es mayor de 250 personas, por lo tanto se requiere que adjunte los

planos de sistema contra incendio, indicando rutas de evacuación y salidas de emergencia,
Se desahogó parcialmente, al no presentar las memorias descriptiva y de cálculo del sistema contra incendio, omite aclarar si la infraestructura existente (toma de agua, cisterna, bombas, etc.) es capaz de absorber la demanda generada por la nueva construcción, tampoco precisa notas y características del equipo y material empleado.

De acuerdo con lo anterior, la solicitud de trámite de Registro de Aviso de Obra Ejecutada, se tuvo por no presentada, en términos de lo dispuesto por los artículos 72 en relación con el 53, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

Pese a ello, si bien el trámite no fue concedido por la autoridad competente en los términos solicitados, lo cierto es que en este segundo momento, los responsables de la obra ejecutada para Video-Bar, por parte de "Desarrollo de Playa Nuevo Peñasco, S.A.de C.V.", dentro del centro comercial Lilas ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, **concluyeron en su totalidad una obra, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente** en términos del artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, **evadiendo el cumplimiento de dicho ordenamiento jurídico, aún cuando corresponde a la Autoridad Delegacional practicar visitas de verificación administrativa, con el objeto que durante el proceso de ejecución y respecto al uso que se haga o se haya hecho de un predio**, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas, situación que en el caso concreto evidentemente no se cumple.----------

No es óbice a esta determinación, el hecho de que con fecha veintitrés de agosto de dos mil diez, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, haya ordenado visita de verificación número 05081/10-OV, al inmueble ubicado en Paseo de las Lilas número 92, "Local Planta alta 2", Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, levantando el personal comisionado acta de visita de verificación fechada al día siguiente, en la que se hizo constar lo siguiente:----------

"se detectó la existencia de [un cuerpo (sic) en proceso de construcción en dos niveles en una superficie de 418 m^2 (cuatrocientos dieciocho metros cuadrados), detectándose en planta baja en proceso de construcción a base de varilla, muros de tabique y concreto armado, así como la utilización de

vigas como parte de la estructura; el primero (sic) nivel también se pudo apreciar en proceso de construcción a base de castillos de varilla y concreto armado. En este primer nivel se observó una estructura de metal a base de viguetas de 30x30 40x40 la cual tiene una medida de 18mx18m y una altura de 4.30 m en su parte más baja y 4.80 en su parte más alta, de igual manera en la citada acta de visita de verificación, se asentó que los trabajos descritos y en proceso de construcción eran colocación de tabiques, colado de castillos, aplanados con mezcla, corte de muros y modificación a la estructura, así mismo se observó la existencia de material de construcción consistente en tabique, arena, varillas, vigas, cimbra y tubos galvanizados". -

A dicho procedimiento de verificación administrativa substanciado dentro del expediente 05081/10-OV, recayó la Resolución de fecha veintiocho de septiembre de dos mil diez, en la que la citada Autoridad Delegacional determinó imponer como sanción, entre otras, el estado de clausura total de la obra, acto que fue reclamado a través del juicio de amparo número P-1652/2010-VII, documental que obra en el expediente de esta Subprocuraduría, mismo que fue aportado por el Representante Legal de la empresa "Desarrollo Playa Nuevo Peñasco S.A. de C.V.", en el que la Juez Décimo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal resolvió lo que a continuación se transcribe:----------

"Por lo expuesto, en términos del artículo 80 de la Ley de la Materia, **se concede al amparo y protección de la Justicia de la Unión** para que, tan luego se comunique a las partes que este fallo causó ejecutoria, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos del Distrito Federal, deje sin efecto la resolución de 28 de septiembre de 2010, dictada en el expediente 05081/10-OV, y en su lugar emita otra debidamente fundada y motivada, en la cual subsane las irregularidades indicadas, siguiendo los lineamientos de este fallo". ----------

Dicho fallo se sustenta en los argumentos de hecho y de derecho expuestos en el considerando quinto, en el que en la parte relativa señala: ----------

"la responsable omitió citar los preceptos legales que sirvieron como fundamento a su determinación, en tanto que el texto relativo de la Resolución Administrativa, se interrumpe; debe convenirse que tal determinación no se encuentra debidamente fundada y motivada" (...) asimismo "la responsable omitió mencionar pormenorizadamente los

elementos que la llevaron a determinar los montos alcanzados esto es, el 10% del valor total de la construcción, así como 500 y 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, como lo pueden ser, entre otras, las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido; ya que tales elementos deben tomarse en cuenta dado que, en cada supuesto, impuso la multa máxima".----------

Es importante señalar, que en la sentencia de mérito, la juzgadora da cuenta de que la Autoridad Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, no acató el principio de legalidad que toda Autoridad Administrativa debe cumplir al emitir sus actos, consistente en fundar y motivar debidamente sus actos, citando con precisión el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso, expresando las normas legales aplicables y los hechos que hacen que el caso concreto, encuadre en las hipótesis normativas relacionadas con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que en este caso, la responsable tiene la obligación de emitirlo nuevamente fundando y motivando debidamente su actuar.----------

A este respecto, aún cuando en su momento los verificadores adscritos a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos detectaron los hechos y omisiones antes señalados, con fecha veinticuatro de agosto de dos mil diez, día en el que realizaron la visita de verificación, se destaca que durante los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una obra de dos niveles totalmente concluida ubicada en el quinto piso de la plaza comercial Lilas con domicilio de en Paseo de las Lilas número 92, "Local Planta alta 2", Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

Riesgo en materia de construcción

La construcción investigada consistente en dos niveles de altura, que se ubica en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, **se encuentra sujeta al cumplimiento de las obligaciones que en materia de seguridad prevé el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, Título Quinto, titulado Del Proyecto Arquitectónico, Capítulo IV de la Comunicación,

Evacuación y Prevención de Emergencia, Sección Primera de las Circulaciones y Elementos de Comunicación, las cuales se señalan a continuación:----------

"ARTÍCULO 90.- Para efectos de este Capítulo, las edificaciones se clasifican en función al grado de riesgo de incendio de acuerdo con sus dimensiones, uso y ocupación, en: riesgos bajo, medio y alto, de conformidad con lo que se establece en las Normas".----------

"ARTÍCULO 91.- Para garantizar tanto el acceso como la pronta evacuación de los usuarios en situaciones de operación normal o de emergencia en las edificaciones, éstas contarán con un sistema de puertas, vestibulaciones y circulaciones horizontales y verticales con las dimensiones mínimas y características para este propósito, incluyendo los requerimientos de accesibilidad para personas con discapacidad que se establecen en este Capítulo y en las Normas"----------

"En las edificaciones de riesgo alto a que se refiere el artículo anterior, el sistema normal de acceso y salida será incrementado con otro u otros sistema complementario de pasillos y circulaciones verticales de salida de emergencia. Ambos sistemas de circulaciones, el normal y el de salida de emergencia, se considerarán rutas de evacuación y contarán con las características de señalización y dispositivos que se establecen en las Normas. La existencia de circulaciones horizontales o verticales mecanizadas tales como bandas transportadoras, escaleras eléctricas, elevadores y montacargas se considerará adicional al sistema normal de uso cotidiano o de emergencia formado por vestíbulos, pasillos, rampas y escaleras de acceso o de salida."----------

"ARTÍCULO 92.- La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, a una circulación horizontal o vertical que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de cincuenta metros como máximo en edificaciones de riesgo alto y de sesenta metros como máximo en edificaciones de riesgos medio y bajo."----------

"ARTÍCULO 96.- Las circulaciones horizontales, como corredores, pasillos y túneles deben cumplir con las dimensiones y características que al respecto señalan las Normas."----------

"ARTÍCULO 99.- Salida de emergencia es el sistema de circulaciones que permite el desalojo total de los ocupantes de una edificación en un tiempo mínimo en caso de sismo, incendio u otras contingencias y que cumple con lo que se establece en

las Normas; comprenderá la ruta de evacuación y las puertas correspondientes, debe estar debidamente señalizado y cumplir con las siguientes disposiciones:------

I. En los edificios de riesgo se debe asegurar que todas las circulaciones de uso normal permitan este desalojo previendo los casos en que cada una de ellas o todas resulten bloqueadas. En los edificios de riesgos (sic) alto se exigirá una ruta adicional específica para este fin;
II. II. Las edificaciones de más de 25 m de altura requieren escalera de emergencia, y
III. III. En edificaciones de riesgo alto hasta de 25 m de altura cuya escalera de uso normal desembarque en espacios cerrados en planta baja, se requiere escalera de emergencia."

"ARTÍCULO 109.- Las edificaciones deben contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios".----------

Robustece lo anterior, la determinación de tener por no presentado la solicitud de Registro de Obra Ejecutada número V1-OE/005/10, de fecha doce de noviembre de dos mil diez, a través del oficio número DGODU/250/11, emitido el dieciocho de febrero de dos mil once por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, entre otros motivos porque la construcción de mérito, "está considerada de riesgo alto de incendio conforme al numeral 4.5.1. con Grado de Riesgo de Incendio en Edificaciones, tabla 4.5-A de las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que el número total de personas que ocuparán el local incluyendo trabajadores y visitantes es mayor de 250 personas, por lo tanto se requiere que adjunte los planos de sistema contra incendio, indicando rutas de evacuación y salidas de emergencia".----------

A mayor abundamiento, de la revisión realizada a la memoria descriptiva arquitectónica correspondiente a la construcción denunciada que obra en autos del expediente en que se actúa, se advierte lo siguiente:----------

"Rubro: DESCRIPCIÓN DEL DISEÑO ARQUITECTÓNICO.
Proyecto Video-Bar.
El Video-Bar es concebido y planteado en un cuerpo principal orientado sur-norte, y por un vacío (terraza) que proporciona la iluminación y ventilación a los espacios interiores. Estos espacios estarán orientados hacia el área

interior que alberga la circulación del inmueble, local que tendrá capacidad para brindar servicio para 500 personas". (el subrayado es nuestro).----------

En este sentido, al no presentar ante la Autoridad Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, las memorias descriptiva y de cálculo del sistema contra incendio, los constructores omitieron aclarar si la infraestructura existente (toma de agua, cisterna, bombas, etc.) es capaz de absorber la demanda generada por la nueva construcción, tampoco precisaron notas y características del equipo y material empleado, por lo que no existe constancia de que se dé cumplimiento a las obligaciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por tratarse de una edificación de Riesgo Alto.----------

Más aún, la construcción denunciada se considera de Riesgo Alto, conforme a la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico (Publicada el 8 de febrero de 2011, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal), capítulo 4 comunicación, evacuación y prevención de emergencias, 4.5 prevenciones contra incendio, 4.5.1 grado de riesgo de incendio en las edificaciones, tabla número 4.5-A, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con base en lo siguiente: ----------

CONCEPTO	GRADO DE RIESGO PARA EDIFICACIONES NO HABITACIONALES		
	BAJO	MEDIO	ALTO
Número total de personas que ocupan el local incluyendo trabajadores y visitantes	Menor de 15	Entre 15 y 250	Mayor de 250

Nota: únicamente se cita la hipótesis aplicable al presente caso.

Asimismo, debido a la revisión, que realizó el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la citada Delegación al proyecto que se construyó, se determinó que el interesado no aportó, entre otros, información relacionada con circulaciones y funcionamiento en general de la obra en su conjunto ni aportó información complementaria; asimismo, consideró necesario se presentara el levantamiento del estado actual del predio, indicando construcciones existentes, plano de conjunto del centro comercial y ubicación, donde se encuentra el local de referencia.----------

Específicamente, respecto a la circulación y funcionamiento en general de la obra denunciada, es aplicable la siguiente disposición contenida en el artículo 92 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, que es del tenor literal siguiente:----------

> "La distancia desde cualquier punto en el interior de una edificación a una puerta, a una circulación horizontal o vertical que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de la edificación, medidas a lo largo de la línea de recorrido, será de cincuenta metros como máximo en edificaciones de riesgo alto y de sesenta metros como máximo en edificaciones de riesgos medio y bajo".----------

De las constancias que integran el expediente relacionadas con esta obligación, no se cuenta con información precisa del distanciamiento existente del punto más alejado del Video-Bar respecto a una circulación horizontal o vertical con salida directa a la calle, es decir **no existe certeza de que se haya cumplido cabalmente con esta importante disposición, que tiene la finalidad de salvaguardar la integridad de los posibles usuarios y de todas aquellas personas que se encuentren en el lugar**.----------

Por cuanto hace al riesgo que representa la construcción denunciada, es dable decir de manera cautelar, que tratándose de edificaciones e instalaciones tales como **discotecas**, **bares**, y cualquier otro con una capacidad de ocupación superior a las 50 personas, el artículo 69 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que se requieren el **Visto Bueno de Seguridad y Operación,** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación correspondiente, en este caso la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----

Los anteriores razonamientos se sustentan en el análisis realizado a las documentales públicas y privadas, que cuentan con pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al presente procedimiento, en relación con los artículos 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como el artículo 90 de su Reglamento.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Respecto al Uso de Suelo:

I. Al centro comercial denominado "Plaza Lilas", ubicado en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, versión 1997, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta del Distrito

Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, al que le corresponde la zonificación Comercio, 30% mínimo de área libre. ----------

II. Para la construcción del Video-Bar ubicado en el quinto piso del centro comercial denominado "Plaza Lilas", se hizo uso de la Norma de Ordenación General número 7 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, ya que forma parte de tales instrumentos de planeación territorial del Distrito Federal.----------

III. El uso de suelo para Video-Bar (obra denunciada), que se ubica en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas" en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentra permitido de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 47573-181MOIR10, expedido el nueve de septiembre de dos mil diez por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

IV. Los constructores del Video-Bar (obra denunciada), ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, presumiblemente exceden la superficie de construcción autorizada puesto que en los planos que forman parte del referido proyecto, constan de 726.83 m^2, siendo que el referido Certificado de Uso de Suelo indica 650 m^2 como la superficie autorizada para dicho uso.----------

En materia de construcción:

I. Los trabajos que se manifestaron en el Aviso para la realización de Obras, que no requieren Manifestación de Construcción folio V1-ARO/143/10, de fecha veintiséis de julio de dos mil diez, ante la Autoridad Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, no corresponden con las características de la obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, de dicha Delegación, ya que se realizaron modificaciones estructurales en el interior del inmueble de un nivel (OFICINAS) que formaba parte del proyecto original del centro comercial y construyeron un nivel adicional (obra nueva), ambos para el uso de "Video Bar".----------

II. La obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

III. Al tenerse por no presentado el Registro de Obra Ejecutada número V1-OE/005/10, de fecha doce de noviembre de dos mil diez, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, la obra denunciada se concluyó sin contar con la autorización correspondiente, al margen de las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Riesgo en materia de construcción:

I.La obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, es de Riesgo Alto con motivo del número de usuarios señalados en la memoria descriptiva arquitectónica (500) y debería cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Título Quinto, titulado Del Proyecto Arquitectónico, Capítulo IV de la Comunicación, Evacuación y Prevención de Emergencia, Sección Primera de las Circulaciones y Elementos de Comunicación, así como con la "Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico (Publicada el 8 de febrero de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal), capítulo 4 comunicación, evacuación y prevención de emergencias, 4.5 prevenciones contra incendio, 4.5.1 grado de riesgo de incendio en las edificaciones, tabla número 4.5-A".-------

II. En su caso, para el funcionamiento del Video-Bar, se requiere el Visto Bueno de Seguridad y Operación, por tratarse de una edificación clasificadas como de Riesgo Alto, así como la Autorización de Uso y Ocupación de la obra, en la que la autoridad competente deberá comprobar si la construcción se apega a lo manifestado o autorizado, situación que no acontece en la obra denunciada, como quedó evidenciado en la presente Resolución y por ende, acreditado el incumplimiento a las disposiciones en materia de construcción en el Distrito Federal.----------

III. En su caso, la obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, debería cumplir con la distancia máxima de cincuenta metros desde cualquiera de sus puntos interiores a una puerta, a una circulación horizontal o vertical que conduzca directamente a la vía pública, áreas exteriores o al vestíbulo de acceso de dicha edificación, medida a lo largo de la línea de recorrido, en términos de lo previsto en el artículo 92 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

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,

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.- Los responsables de la obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, incumplen con las disposiciones aplicables contenidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las que del mismo se derivan.----------

Atento a lo anterior:----------

SEGUNDO.- Corresponde a las Autoridades de la Delegación Cuajimalpa de Morelos iniciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, respecto del cumplimiento de las obligaciones especificadas en el cuerpo de la presente Resolución y demás disposiciones que apliquen al caso concreto, tomando en cuenta que de configurarse las infracciones previstas en la normatividad aplicable, las sanciones que resulten procedentes, tales como multa, suspensión o cancelación temporal del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, clausura y **demolición**, éstas cumplan tanto con el principio de legalidad, como con el requisito de validez, previstos en los articulos 5 y 6, fracción VIII, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, informando a esta Dependencia de manera pormenorizada, las acciones y los resultados obtenidos. ----------

TERCERO-. Gírese oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que realice las acciones de verificación en materia de uso de suelo por cuanto hace a la superficie máxima de construcción establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido el día 9 de septiembre de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con número de folio 47573-181MOIR10, correspondiente a la obra ubicada en la azotea del centro comercial "Plaza Lilas", con domicilio en Paseo de las Lilas número 92, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos y se dé cumplimiento por parte de los constructores y/o responsables de la misma, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas, versión 1997, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

CUARTO.- Para el caso en que los responsables de la construcción denunciada, pretendan dar aviso a la Autoridad Delegacional en Cuajimalpa de Morelos de la terminación de la obra ejecutada, ésta tomará en cuenta que se contravienen las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y actuar en consecuencia.----------

QUINTO.- 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. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 15 Bis 4, fracción X de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 52 fracción I de su Reglamento. ----------

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal- Para su superior conocimiento.- Presente.

RAMG/CMRR/JEKN/