## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a veintisiete de junio de dos mil catorce.----------

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 la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-701-SOT-334, relacionados con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

## ANTECEDENTES

Con fecha dos de abril de dos mil trece, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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, denunció ante este organismo descentralizado que "(...) *operan ilegalmente un restaurante y diversas actividades mercantiles (incluyendo venta de alcohol) escudándose bajo un 'Centro Cultural'* (...) *están operando sin contar con cajones de estacionamiento, aviso de apertura y mucho menos autorización de protección civil* (...) *el restaurante que operan en dicho inmueble 'DOBA Gourmet' se encuentra publicitado en internet* (...) *De igual manera operan ilegalmente oficinas de la Inmobiliaria BADES* (...)" en el inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes número 557, Colonia Jardines de Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha diecinueve de abril de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, legal funcionamiento, cajones de estacionamiento y protección civil por la operación del establecimiento mercantil ubicado en Avenida de las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, bajo el expediente número PAOT-2013-701-SOT-334; dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico el treinta de abril de dos mil trece, notificando de recibido el día tres de mayo del mismo año.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio citado, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: ---

**Reconocimiento de hechos de fecha seis de mayo de dos mil trece**. ----------

> "(...) *se observa un inmueble que de acuerdo a las características que posee no es de reciente construcción, consta de un semisótano y 2 niveles de altura, hecho a base de muros y techos de concreto en la planta baja, y en la planta alta con techo tensado. Se observa que el nivel semisótano es destinado para oficinas administrativas, la planta baja para la impartición de talleres y la planta alta para restaurante, en la fachada del inmueble se aprecia el número 557, así como el nombre y/o razón social de 'Centro Cultural Pedregal', mantas que ofrecen actividades como teatro, cine, danza, baile, música,*

*pintura, escultura, exposiciones, eventos, restaurante, y cafetería etc. En la misma zona, se observa un letrero que indica el nombre de DOBA GOURMET el horario de funcionamiento de martes a domingos de 8:00 am a 6:00 pm, por lo que no se constata la operación del restaurante. Durante la presente diligencia se observan a dos personas descargando de una camioneta mesas y sillas que las dirigen al interior de dicho inmueble. No omito señalar, en el recorrido por la Avenida de Las Fuentes se observa en el inmueble marcado con el número 567, mantas que brindan el servicio de estacionamiento para el Centro Cultural Pedregal* (...)".----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/320-217-2013 de fecha dos de mayo de dos mil trece, dirigido al propietario, encargado y/o representante legal del establecimiento mercantil ubicado en Avenida de las Fuentes 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón a través del cual se hizo de su conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su derecho correspondan, mismo que se notificó el seis de mayo de dos mil trece mediante cédula de notificación.--

Al respecto, en fecha quince de mayo de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría un escrito a través del cual una persona que se ostentó como representante de INMOBILIARIA PARSA S.A. DE C.V., realizó diversas manifestaciones y presentó copias de la siguiente documentación: ----------

- Escritura número 63,833 de fecha doce de agosto de mil novecientos ochenta y uno. ----------
- Documental consistente en la escritura número 64,039 de fecha 4 de septiembre de mil novecientos ochenta y uno. ----------
- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601958/1998 y folio de ingreso 66266 ingresado el siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------
- Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con folio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. a través del cual se dictaminó que es factible el uso de Centro Cultural en una superficie de 358.00 m², toda vez que se observó "(...) que el inmueble de interés se localiza en zonificación H2/70 [Habitacional, Altura 2 niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre] de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y de conformidad con la Tabla de Uso de Suelo correspondiente, el uso de suelo de 'Centro Cultural' se encuentra clasificado como permitido en la zonificación 'HC' [Habitacional con comercio en planta baja] (...)". ----------
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2011-04-12-00003384, con clave del establecimiento AO2011-04-12RAVBA-00003384, para el establecimiento mercantil con giro de centro cultural y servicios. ----------
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2013-01-22-00071091, con clave del establecimiento AO2013-01-22AVBA-00071091, de fecha veintiuno de enero de dos mil trece, para el establecimiento mercantil con giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor, denominado SANAMENTE GOURMET en una superficie de 122.50 m² . ----------
- Visto Bueno de Seguridad y Operación folio 1769-2011, con sello de recibo de fecha diecisiete de marzo de dos mil once de la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Oficio DAO/DPCZAR/5980/11 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil once, emitido por el Director de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de Álvaro Obregón, en el cual se aprueba el Programa Interno de Protección Civil de Promotora Cultural S. C. ----------
- Escrito suscrito por el Gerente de Pensiones de la empresa Estacionamientos CORSA, S.A. de C.V. de fecha catorce de enero del dos mil once. ----------
- Licencia de Construcción número 1/485/77/01 de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete, con sello de la Oficina de Licencias de Construcción en Álvaro Obregón, para la construcción de una casa habitación unifamiliar en tres niveles, en la cual se indica no podrá cambiar uso. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción de fecha diecinueve de abril de mil novecientos setenta y nueve. ----------
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio TOAR6147808 expedido el trece de octubre de dos mil ocho, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Registro Manifestación de Construcción tipo B, folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01 de fecha veinte de abril de mil novecientos setenta y nueve, para ampliación y modificación, recibida el veintitrés de septiembre de dos mil nueve al veintitrés de septiembre de dos mil diez, en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón. ----------
- Autorización de Uso y Ocupación con folio 5600/2010, de fecha de autorización del veintiuno de septiembre de dos mil diez para el inmueble de interés, una vez terminado los trabajos realizados según el registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio AOB-5690-2009, emitida por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------
- Cuatro planos arquitectónicos, consistentes en planta de semisótano, planta baja, planta alta, cortes transversales y longitudinales, identificados con las nomenclaturas A-01, A-02, A-03, A-04.

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1536-2013 de fecha veintiséis de abril de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico en Álvaro Obregón informar si cuenta con Aviso o Permiso tramitado en el Sistema Electrónico de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal para la operación del establecimiento mercantil con giros de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, centro cultural y oficinas, el Certificado de Uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con el que acredite las actividades de restaurante bar, Visto Bueno de Seguridad y Operación, así como el Programa Interno de Protección Civil autorizado por la Delegación. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad no ha sido favorecida con una respuesta a su requerimiento. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1537-2013 de fecha veintiséis de abril de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano informar si esa Dirección cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades y en su caso, memoria descriptiva del proyecto, Certificado de Uso de Suelo presentado para hacer el registro de la obra, así como la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. ----------

Al respecto, en fecha veintisiete de mayo de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DGODU/CDU/752/2013 de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual, el Coordinador de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón proporcionó copia de la siguiente documentación: ----------

- Registro Manifestación de Construcción tipo B, folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01 de fecha veinte de abril de mil novecientos setenta y nueve, para ampliación y modificación, recibida el veintitrés de septiembre de dos mil nueve al veintitrés de septiembre de dos mil diez, en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón. ----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto con sello de recibo en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón de fecha veintitrés de septiembre de dos mil nueve. ----------
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 3940/2009 expedida el veintiocho de julio de dos mil nueve por la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio TOAR6147808 expedido el trece de octubre de dos mil ocho, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-3932-2013 de fecha cuatro de octubre de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar el estado que guarda el Procedimiento Administrativo bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2999/2012, y en su caso, remitir copia de la Resolución Administrativa que se emita al efecto, toda vez que no obra en el expediente documento alguno con que acredite el uso de suelo para restaurante ubicado en la planta alta del inmueble, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por las actividades de oficinas y restaurante, a efecto de que se dé cumplimiento a los usos de suelo permitidos. ----------

Al respecto, en fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio INVEADF/CJ/1634/2013 de fecha quince del mismo mes y año, a través del cual, el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa, informó que el procedimiento administrativo relacionado con la Calle de Las Fuentes número 557, Colonia Jardines del pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en comento se encuentra en fase procesal señalada en la fracción IV, del artículo 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3933-2013 de fecha cuatro de octubre de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico de Álvaro Obregón informar si esa Dirección cuenta con Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto con folio AOAVAP2011-04-12-00003384 para la operación de establecimiento mercantil con giro de Centro Cultural, Aviso de Funcionamiento de Bajo Impacto con folio AOAVAP2013-01-22-00071091 para la operación del restaurante, Aviso para el Funcionamiento de Bajo Impacto, para el giro de oficinas y de ser el caso, el Visto bueno de Seguridad y Operación, el Programa Interno de Protección Civil autorizado por esa Delegación y realizar procedimiento de verificación en materia de establecimientos mercantiles por los giros de centro cultural, oficinas y restaurante, informando a esta Entidad el resultado de las acciones realizadas. ----------

Al respecto, en fecha veintidós de noviembre de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio DAO/DGJ/DVA/CCI/UDVEM/165/2013 de fecha catorce del mismo mes y año, a través del cual, el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Álvaro Obregón informó que instauraron un programa relativo a la verificación de violaciones al uso de suelo en las colonias San Ángel, Florida y Pedregal, por lo que la petición referida se ingresará al programa para su posterior ejecución, dentro del marco del programa citado. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3934-2013 y PAOT-05-300/300-01779-2014 de fechas cuatro de octubre de dos mil trece y catorce de abril de dos mil catorce, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si emitió el Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con folio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve, y si considerando el Dictamen en el predio, sólo está permitido el uso de suelo de Centro Cultural, o bien si el certificado y el dictamen señalados acreditan el uso de suelo para oficinas en el nivel semisótano, centro cultural en la planta baja y restaurante en planta alta, en su caso, la superficie que se encuentra permitida para cada uno de los usos. ----------

Al respecto, en fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Unidad Administrativa copia del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1207/13 de fecha diecisiete del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el expediente relativo al Dictamen del cual solicita información, fue expedido en el año dos mil nueve, por lo que debe encontrarse en el archivo de concentración motivo por el cual se solicitó al Subdirector de Recursos Materiales de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Adicionalmente, mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0512/2014 de fecha quince de mayo de dos mil catorce, la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó a esta Entidad que una vez recibido el expediente, se constató la existencia del oficio número DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve, suscrito por el entonces Director General de Desarrollo Urbano, relativo al Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, para el inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. Asimismo, informo que de la revisión al citado oficio número DGDU/0524/09, se desprende que el mismo fue emitido para el uso de "Centro Cultural", y que tanto en el Dictamen emitido en el oficio número DGDU/0524/09, como en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, no se indica la distribución de usos del suelo por niveles de construcción del inmueble, y únicamente se establece la superficie total autorizada de 358.00 $m^2$, para un solo uso, que es el de Centro Cultural, en el caso del Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, y oficinas, en el caso del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, además de que en ninguno de los dos documentos, se autorizó el uso de Restaurante. Indicando, que la Norma General de Ordenación número 13, permite cambiar de giro a aquellos inmuebles que cuenten con un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, por cualquier uso del suelo permitido en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) de la Tabla de Uso del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente, siempre que se localicen en una zonificación Habitacional H (Habitacional) y que la Delegación correspondiente, emita su opinión en sentido positivo. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-3935-2013, PAOT-05-300/300-1123-2014 y PAOT-05-300/300-1775-2014 de fechas cuatro de octubre de dos mil trece, trece de marzo y quince de mayo, ambos de dos mil catorce, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si esa Dirección expidió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 6626 folio CE601958/1998 con fecha de ingreso del siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho TGFTBFFEML el catorce de enero de mil novecientos noventa y nueve, relacionado con el inmueble de interés, para el uso de oficinas, de ser el caso, remitir copia del expediente que se haya integrado y que señale la documentación con la que acreditó el uso y la superficie para oficinas en el predio de interés.

Mediante el oficio número PAOT-05-300/320-454-2013 de fecha cuatro de octubre de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante de las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia, mismo que se notificó por correo electrónico y toda vez que la persona denunciante no acusó de recibo se notificó en los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

**ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, legal funcionamiento, cajones de estacionamiento y protección civil por la operación de un establecimiento mercantil en Avenida de Las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

De las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. -------

**Del uso del suelo**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, establece en su artículo 43, 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 esta Ley. ----------

En su artículo 41 el ordenamiento citado, establece que la formulación de modificaciones a los programas iniciada a solicitud de una persona distinta de los diputados de la Asamblea; de un órgano de representación ciudadana; de una dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública o de una dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, se sujetará al procedimiento previsto en la Ley. ----------

En el artículo 42, prevé que las modificaciones de los programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro y pequeña industria, se sujetarán al siguiente procedimiento: ----------

I. El interesado deberá presentar su solicitud ante la Secretaría; ----------
II. La solicitud deberá referirse a cambios del uso del suelo para instalar: ----------
a). Comercio, servicios, administración y oficinas de **bajo impacto urbano, en locales de hasta 250 m² de superficie construida** y, en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de hasta 750 m², previa opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, de la Secretaría. En ambos casos, los usos de gasolinerías, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería, no podrán autorizarse. ----------

Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos mercantiles y de servicio, que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo. ----------
III. La Secretaría deberá emitir su resolución y notificarla al solicitante dentro de un plazo que no excederá de 20 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud. ----------
El procedimiento a que se refiere este artículo no podrá aplicarse en ningún caso en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de programas parciales que, en el acuerdo que les dio origen, se haya incluido la no modificación de los mismos, durante la vigencia de los programas parciales en el suelo urbano. ----------

Es de señalar que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate, lo anterior de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Por otra parte, de conformidad con lo señalado en el apartado de ordenamiento territorial del citado Programa, en dicho instrumento se determinan las normas de ordenación que permitan el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta. Indicando que las licencias de construcción, de uso de suelo y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias quedan sujetas a las normas generales y particulares establecidas en el mismo. ----------

Cabe señalar, que al inmueble motivo de la presente denuncia ubicado en Avenida de las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, le aplican normas particulares a la citada colonia, que especifican lo siguiente: ----------

- H 2/70 (habitacional 2 niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre). ----------
- El lote mínimo por vivienda será de 1000 $m^2$ del área libre, el 70% deberá ser arbolada. ----------
- Las instalaciones por encima del nivel de azotea, podrán ser antenas (no se permiten antenas repetidoras de telefonía celular), tanques y casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso y queden ocultas hacia los predios colindantes. ----------
- En la zona habitacional, se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semi sótano, no deberá superar los 3 niveles de altura. ----------
- Para los usos no habitacionales se permitirá la construcción hasta de un 100 % del predio por debajo del nivel de la banqueta, sin contar el número de niveles permitidos por la zonificación y se podrá destinar exclusivamente para el uso de estacionamientos, cuartos de máquinas y de mantenimiento o instalaciones complementarias al uso. En ningún caso podrán destinarse para

usos comerciales o de servicios al público, o cualquier otro uso diferente al de la instalación complementaria. ----------

- Para los usos comerciales y de servicios se tendrá permitido una proporción de un giro mercantil de hasta 250.00 m² por cada 750.00 m² de terreno. La superficie mínima por local comercial deberá ser de 100.00 m². ----------
- El número de niveles permitido se considerará a partir del nivel de desplante. ----------
- Todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso. ----------
- Estacionamientos ----------
- Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en esta zona y de no obstaculizar las calles de la colonia, las edificaciones de uso no habitacional, deberán proporcionar 20 % más de cajones de estacionamiento a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el D.F., los cuales deberán estar debidamente señalados. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos en fecha seis de mayo de dos mil trece, en el que observó un inmueble que no es de reciente construcción, consta de un semisótano y 2 niveles de altura, destinando el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para la impartición de talleres y la planta alta para restaurante.----------

Es de señalarse que con motivo del requerimiento realizado por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante de INMOBILIARIA PARSA S.A. DE C.V., presentó copia del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio CE601958/1998 y folio de ingreso 66266 ingresado el siete de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se asienta que en virtud de haberse acreditado con las documentales correspondientes **el uso de suelo para oficinas** en el inmueble referido, que es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, se convalidaron derechos adquiridos, en una superficie ocupada por **uso de oficinas de 358 m², en una superficie del predio de 996 m².** ----------

En el mismo sentido, la misma persona proporcionó copia del Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con folio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve por el Director General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual se dictaminó que es factible el uso de Centro Cultural **en una superficie de 358.00 m²,** toda vez que se observó "(...) *que el inmueble de interés se localiza en zonificación H2/70 [Habitacional, Altura 2 niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre] de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y de conformidad con la Tabla de Uso de Suelo correspondiente, el uso de suelo de 'Centro Cultural' se encuentra clasificado como permitido en la zonificación 'HC' [Habitacional con comercio en planta baja]* (...)"; documento que fue corroborada su existencia en los archivos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Sin embargo de la consulta realizada a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en relación a los uso de suelo permitidos en el predio la Autoridad citada informó que de la revisión al oficio número DGDU/0524/09, se desprende que el mismo fue emitido para el uso de "Centro Cultural", y que tanto en el Dictamen emitido en el oficio número DGDU/0524/09, como en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, **se establece la superficie**

**total autorizada de 358.00 m$^2$**, para un solo uso, que es el de **Centro Cultural**, **además de que en ninguno de los dos documentos, se autorizó el uso de Restaurante.** ----------

Con motivo del requerimiento realizado el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal con respecto a informar el estado que guarda el Procedimiento Administrativo bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2999/2012, y en su caso, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por las actividades de oficinas y restaurante, a efecto de que se dé cumplimiento a los usos de suelo permitidos, informó que el procedimiento administrativo relacionado con la Calle de Las Fuentes número 557, Colonia Jardines del pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra en fase procesal señalada en la fracción IV, del artículo 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es decir la calificación de las actas de visita de verificación hasta la emisión de la resolución. ----------

Aunado a lo anterior, se identificó en la Publicación del veintinueve de noviembre de dos mil trece en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, a través de la cual se da Aviso de Solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por los artículos 41 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se inició el procedimiento de Modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, del trámite con número de folio SEDUVI-SITE 1699-341BAPL13, con fecha de ingreso de solicitud de veinticuatro de enero de dos mil trece, del inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en el que se solicita el cambio de uso a centro cultural y restaurante con venta de bebidas alcohólicas con alimentos, en 2 niveles, con una superficie de construcción de **1,310.72 m$^2$,** sobre el nivel de banqueta (s.n.b.) y un (1) semisótano para Galería de Arte y Exposiciones, Salón de Música, Salones para Cursos, y Oficinas, con una superficie de construcción de **487.75 m$^2$** bajo nivel de banqueta (b.n.b.), en una superficie de desplante de **655.36 m$^2$,** con una superficie total de construcción de **1,798.47 m$^2$,** proporcionando 344.64 m$^2$ de área libre y 40 cajones de estacionamiento, indicando el periodo de consulta pública del dos al veinte de diciembre de dos mil trece; solicitud que a la fecha de emisión del presente instrumento se encuentra en trámite. ----------

En conclusión, esta Unidad Administrativa determina la existencia de incumplimientos en materia de uso del suelo, toda vez que en el Reconocimientos de Hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con 1 semisótano y 2 niveles de altura, destinando el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para centro cultural y la planta alta para restaurante, acreditando el uso de suelo para oficinas Centro Cultural con el Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal mediante el oficio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve por el entonces Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin embargo de las documentales que obran en el expediente no existe algún documento con el cual se acredite el uso de suelo para restaurante en el segundo nivel del inmueble por lo que se desprenden incumplimientos en la materia, situación que se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a efecto de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por las actividades de oficinas y restaurante, a efecto de que se dé cumplimiento a los usos de suelo permitidos en el predio, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa informar las acciones realizadas, en su caso proporcionar la Resolución emitida al efecto. ----------

No obstante lo anterior, en virtud de existir una solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano por medio de la aplicación del artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a

momento de emisión del presente instrumento esta Entidad tiene de su conocimiento que dicha solicitud se encuentra en trámite. ----------

**De la Construcción**

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 1 establece, 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, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, en los artículos 47 y 48 del ordenamiento citado, señalan 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. ----------

Por lo que en el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe manifestar ante la Delegación en donde se localiza la obra, señalando ubicación y superficie del predio de que se trate, entre otros de los siguientes documentos: constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. ----------

Registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal; las verificaciones a que se refiere el Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, referentes a obras que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, del Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, lo anterior de conformidad con los artículos 50 y 245 del Reglamento multicitado. ---
En el caso de obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso del suelo y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo, y además, cumplen con los requerimientos que establecen la Ley y este Reglamento. El propietario o poseedor, que cuente con el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos no podrá ampliar su área autorizada, lo anterior de conformidad con el artículo 234 del Reglamento. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos en fecha seis de mayo de dos mil trece, en el que observó un inmueble que no es de reciente construcción, consta de un semisótano y 2 niveles de altura, sin constatar actividades de construcción.----------

Asimismo, con motivo del requerimiento realizado por esta Subprocuraduría se recibió un escrito a través del cual una persona que se ostentó como representante de INMOBILIARIA PARSA S.A. DE C.V., a través del cual presentó copia de la Licencia de Construcción número 1/485/77/01 de fecha cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y siete, con sello de la Oficina de Licencias de Construcción en Álvaro Obregón, Manifestación de Construcción de fecha veinte de abril de mil novecientos setenta y nueve y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01, ingresada el veintitrés de septiembre de dos mil nueve con vigencia al veintitrés de septiembre de dos mil diez, en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón, Autorizándose el Uso y Ocupación con folio 5600/2010 el veintiuno de septiembre de dos mil diez. ----------

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente se desprende que se trata de un inmueble de dos niveles de altura con semisótano, con una superficie existente de 397.74 m² la cual se amplió en una superficie de 202.26 m², resultando 600 m² de superficie de construcción, desplantándose en 293.54 m² con 12 cajones de estacionamiento, y 707 m² de área libre igual a 70.07%, lo cual se apega a las disposiciones previstas en materia de desarrollo urbano. ----------

En materia de construcción, si bien en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató actividades de construcción de las documentales que obran en el expediente se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01, ingresada el veintitrés de septiembre de dos mil nueve con vigencia al veintitrés de septiembre de dos mil diez, en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón, de una superficie existente de 397.74 m² la cual se amplió en una superficie de 202.26 m², resultando 600 m² de superficie de construcción, desplantándose en 293.54 m² con 12 cajones de estacionamiento (6 grandes y 6 chicos) , y 707 m² de área libre igual a 70.07%. ----------

**Legal funcionamiento y protección civil**

La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinte de enero de dos mil once, establece en su articulo 2, fracción III y XIV que se entiende que el **aviso** es: la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, considerando los **Giros de Bajo Impacto**: a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal. ----------

Por su parte la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, en su artículo 10, apartado A, fracción XI, establece que es obligación de los Titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal Contar en su caso con un programa interno de protección civil, de conformidad con la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal y su Reglamento. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos en fecha seis de mayo de dos mil trece, en el que observó un inmueble que no es de reciente construcción, consta de un semisótano y 2 niveles de altura, destinando el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para la impartición de talleres y la planta alta para restaurante.----------

Al respecto y con motivo del requerimiento realizado por esta Entidad, se recibió en esta Subprocuraduría un escrito a través del cual una persona que se ostentó como representante de INMOBILIARIA PARSA S.A. DE C.V., presentó copia del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2013-01-22-00071091, para el establecimiento mercantil con giro de venta de comida de especialidades con servicio de comedor, Visto Bueno de Seguridad y Operación folio 1769-2011, Oficio DAO/DPCZAR/5980/11 en el cual se aprueba el Programa Interno de Protección Civil de Promotora Cultural S. C.; documentación que esta Subprocuraduría solicitó fuera corroborada por la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón mediante el oficio PAOT-05-300/300-3933-2013 de fecha cuatro de octubre de dos mil trece; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya proporcionado la citada información. ----------

En relación a la solicitud realizada, el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Establecimientos Mercantiles de la Delegación Álvaro Obregón, mediante el oficio DAO/DGJ/DVA/CCI/UDVEM/165/2013 de fecha catorce de noviembre de dos mil trece, informó que esa Delegación y el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instauraron un programa relativo a la verificación de violaciones al uso de suelo en las Colonias San Ángel, Florida y Pedregal, por lo que la petición referida se ingresaría al programa para su posterior ejecución, dentro del marco del programa citado. ----------

En conclusión, no se cuenta con documentación que acredite las actividades del establecimiento mercantil con giro de restaurante, toda vez que ese uso de suelo no está permitido en el inmueble de interés y por cuanto hace a la operación de los establecimientos mercantiles con giros de centro cultural con servicios, y/o oficinas el interesado presentó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2011-04-12-00003384, con clave del establecimiento AO2011-04-12RAVBA-00003384, para el establecimiento mercantil con giro de centro cultural y servicios, y el Visto Bueno de Seguridad y operación así como la aprobación del Programa Interno de Protección Civil, sin embargo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón validar la documentación señalada e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por cuanto hace al establecimiento mercantil con giro de restaurante y protección civil, informando a esta Entidad las acciones que realice. ----------

**De los cajones de estacionamiento**

Las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Capítulo 1, numeral 1. 2.1., de Criterios Generales de estacionamientos señala que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los **Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

En la siguiente tabla se indica la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponden de acuerdo con el tipo y rango de la edificación motivo de investigación: ----------

| USO | RANGO O DESTINO | NUM. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO |
|---|---|---|
| ALIMENTOS Y BEBIDAS | Restaurantes mayores de 80 $m^2$ y hasta 200 $m^2$ | 1 por cada 15 $m^2$ construidos |
| | Restaurantes mayores de 200 $m^2$ | 1 por cada 10 m2 construidos |
| RECREACIÓN | Centros comunitarios, culturales, salones y jardines para fiestas infantiles | 1 por cada 40 $m^2$ construidos (o de terreno en el caso de los jardines) |

| | | |
|---|---|---|
| SOCIAL | Clubes sociales, salones y jardines para banquetes | 1 por cada 20 $m^2$ construidos (o de terreno en el caso de los jardines) |
| ADMINISTRACIÓN | Oficinas, despachos y consultorios mayores a 80 m2 | 1 por cada 30 m2 construidos |

Por su parte la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, en su artículo 10, apartado A, fracción XIV, establece que es obligación de los Titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal contar con los cajones de estacionamiento que instruyen para cada uso los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones. ----------

En este sentido de la documentación que obra en el expediente se desprende que en inmueble citado se destina el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para centro cultural y la planta alta para restaurante, acreditando el uso de suelo para Centro Cultural con el Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal mediante el oficio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve, en el que se dictaminó es factible el uso de centro cultural en una superficie de 358.00 m², sin embargo, no se indica la distribución de los usos y únicamente se establece la superficie total autorizada de 358 m², por lo que no es posible calcular el número de cajones para estacionamiento. ----------

Es de señalar que personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos en fecha seis de mayo de dos mil trece, en el que observó durante el recorrido realizado por la Avenida de Las Fuentes en el inmueble marcado con el número 567, mantas que brindan el servicio de estacionamiento para el Centro Cultural Pedregal.----------

Es de señalar que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01, ingresada el veintitrés de septiembre de dos mil nueve con vigencia al veintitrés de septiembre de dos mil diez, en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón, se manifestó el inmueble cuenta con **12 cajones de estacionamiento (6 grandes y 6 chicos),** no obstante de la revisión de los planos arquitectónicos presentados por una persona que se ostentó como representante de INMOBILIARIA PARSA S.A. DE C.V., se identificó que el inmueble cuenta con **7 cajones de estacionamiento**, y presentó un escrito firmado por el Gerente de Pensiones de la empresa Estacionamientos CORSA, S.A. de C.V., de fecha catorce de enero del dos mil once, a través del cual se respondió a la solicitud de proporcionar el servicio de estacionamiento en Grand Pedregal otorgando el servicio mediante el sistema de cortesía. --

En virtud de lo expuesto y considerando la inconsistencia de información contenida en las documentales que obran en el expediente, corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en el inmueble de interés a efecto de verificar se cumpla con las disposiciones previstas en en su artículo 10, apartado A, fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Capítulo 1, numeral 1. 2.1., de Criterios Generales de estacionamientos, informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. En materia de uso de suelo, esta Unidad Administrativa determina la existencia de incumplimientos en materia de uso del suelo, toda vez que se constató en que el inmueble ubicado Avenida de Las Fuentes número 557, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón destina el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para centro cultural y la planta alta para restaurante, acreditando el uso de suelo para Centro Cultural con el Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con oficio DGDU/0524/09 de fecha siete de mayo de dos mil nueve por el entonces Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin embargo de las documentales que obran en el expediente no existe algún documento con el cual se acredite el uso de suelo para restaurante en el segundo nivel del inmueble, por lo que se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a efecto de que iniciara el procedimiento administrativo correspondiente por las actividades de restaurante en el inmueble, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa informar las acciones realizadas, en su caso proporcionar la Resolución emitida al efecto. ----------

   No obstante lo anterior, en virtud de existir una solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano por medio de la aplicación del artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al momento de emisión del presente instrumento esta Entidad tiene de su conocimiento que dicha solicitud se encuentra en trámite. ----------

2. En materia de construcción, si bien en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató actividades de construcción de las documentales que obran en el expediente se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio AOB-5690-2009, para ampliación modificación a las licencias números 1/485/77/01 y 1/116/79/01, ingresada el veintitrés de septiembre de dos mil nueve con vigencia al veintitrés de septiembre de dos mil diez. ----------

3. Por cuanto hace al legal funcionamiento, no se cuenta con documentación que acredite las actividades del establecimiento mercantil con giro de restaurante, toda vez que ese uso de suelo no está permitido en el inmueble de interés y por cuanto hace a la operación de los establecimientos mercantiles con giros de centro cultural con servicios, y/o oficinas, el interesado presentó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2011-04-12-00003384, con clave del establecimiento AO2011-04-12RAVBA-00003384, para el establecimiento mercantil con giro de centro cultural y servicios, y el Visto Bueno de Seguridad y operación así como la aprobación del Programa Interno de Protección Civil, sin embargo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón validar la documentación señalada e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por cuanto hace al establecimiento mercantil con giro de restaurante y protección civil, informando a esta Entidad las acciones que realice. ----------

4. Con respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento, de la documentación que obra en el expediente se identifican inconsistencias en cuanto al número de cajones de estacionamiento

con los que cuenta el inmueble de interés, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en el inmueble de interés a efecto de verificar se cumpla con las disposiciones previstas en en su artículo 10, apartado A, fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Capítulo 1, numeral 1. 2.1., de Criterios Generales de estacionamientos, informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento, es de resolverse y se: ----------

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

**PRIMERO.-** En materia de uso del suelo, se identifica la existencia de incumplimientos toda vez que se constató que el inmueble de interés destina el nivel semisótano para oficinas administrativas, la planta baja para centro cultural y la planta alta para restaurante, acreditando el uso de suelo para uso de centro cultural con el Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación número 13 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sin embargo de las documentales que obran en el expediente **no existe algún documento con el cual se acredite el uso de suelo para restaurante en el segundo nivel** del inmueble, situación que se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a efecto de que iniciara el procedimiento administrativo correspondiente por las actividades de restaurante en el inmueble, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa informar las acciones realizadas, en su caso proporcionar la Resolución emitida al efecto. ----------

**SEGUNDO. -** En materia de legal funcionamiento y protección civil, no se cuenta con documentación que acredite las actividades restaurante, toda vez que ese uso de suelo no está permitido en el inmueble de interés y por cuanto hace a la operación de los establecimientos mercantiles con giros de centro cultural con servicios, y/o oficinas, el interesado presentó el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio AOAVAP2011-04-12-00003384, con clave del establecimiento AO2011-04-12RAVBA-00003384, el Visto Bueno de Seguridad y Operación así como la aprobación del Programa Interno de Protección Civil, sin embargo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón validar la documentación señalada e iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por cuanto hace al establecimiento mercantil con giro de restaurante y en materia de protección civil, informando a esta Entidad las acciones que realice. ----------

**TERCERO.** Con respecto al requerimiento de cajones de estacionamiento, de la documentación que obra en el expediente se identifican inconsistencias en cuanto al número de cajones de estacionamiento con los que cuenta el inmueble de interés, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en el inmueble de interés a efecto de verificar se cumpla con los cajones de estacionamiento de acuerdo en lo previsto en en su artículo 10, apartado A, fracción XIV de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito

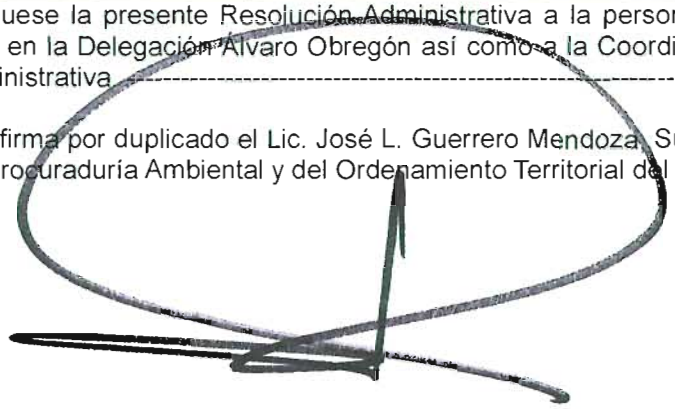
Federal en su Capítulo 1, numeral 1. 2.1., de Criterios Generales de estacionamientos, informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

**CUARTO.-** 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. ----------

**QUINTO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

**QUINTO-** Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica en la Delegación Álvaro Obregón así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa. ----------

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 Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

CMRR/MBC/AGC