RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de febrero de dos mil nueve.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en el artículo 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008, y 91 segundo párrafo del Reglamento de la Ley en cita, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-963-SOT-494 y Acumulado PAOT-2008-964-SOT-495, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de agosto de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denunció que "(...) *En el domicilio ubicado en Boulevard de la Luz No. 270, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01900, se encuentra ubicado un inmueble que había estado abandonado por tres años y el cual esta* (sic) *siendo remodelado, con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del* (sic) *Distrito Federal* (...) *se pretende techar una terraza con una estructura metálica* (...) *se está realizando la construcción de otros cuartos en el segundo* (sic) *los cuales no se aprecian claramente desde la vía pública* (...) *En el exterior del inmueble fue colocada una manta* (...) *en la cual se anuncia la apertura del Centro Comercial "Contraluz", a partir de otoño de este año* (...) *no cuentan con el certificado de uso de suelo* (...)"----------

Asimismo, con fecha catorce de agosto de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denunció que "(...) *En el domicilio ubicado en Avenida de las fuentes No. 571, con colindancia posterior en Boulevard de la Luz, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01900, se está realizando una construcción, presumo que de locales comerciales, construyendo un segundo nivel* (...) *se aprecia que ya fue retirada toda la piedra del jardín y una edificación de varios niveles, sin dejar el 70% de área permeable, prevista en la norma particular* (...) *se encuentra violando el uso de suelo de la zona* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos números PAOT/300-3285-2008 y PAOT/300-3307-2008, de fechas diecinueve de agosto de dos mil ocho y veintiuno del mismo mes y año, admitió a trámite dichos escritos de denuncia, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial; sin embargo, de las constancias que obran en el expediente PAOT-2008-963-SOT-494 y PAOT-2008-964-SOT-495, iniciados con motivo de las referidas denuncias, se desprende que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, y con el fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2008-964-SOT-495, al

expediente PAOT-2008-963-SOT-494, por ser este último el primero que se inició; tramitándose en uno solo, lo anterior de conformidad con el Acuerdo de Acumulación número PAOT/300-3912-2008, de fecha seis de octubre de dos mil ocho; en lo que se refiere a las posibles violaciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; los acuerdos PAOT/300-3285-2008, PAOT/300-3307-2008, así como PAOT/300-3912-2008, se notificaron a las personas denunciantes vía correo electrónico el día veintisiete de agosto de dos mil ocho y mediante cédulas de notificación de fechas dos y veintidós de septiembre y diecisiete de octubre del mismo año, respectivamente.----------

Adicionalmente, con fecha catorce de agosto de dos mil ocho, la persona denunciante presentó en esta Subprocuraduría escrito de la misma fecha, a través del cual, refiere lo siguiente:----------

> "(...) *En el domicilio ubicado en Avenida de las Fuentes No. 571, con colindancia posterior en Boulevard de la Luz, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01900, se está realizando una construcción, presumo que de locales comerciales, construyendo un segundo nivel. Sin embargo, al observar dicha construcción desde la colindancia de Boulevard de la Luz, se aprecia que ya fue retirada toda la piedra del jardín y una edificación de varios niveles, sin dejar el 70% de área permeable (...) Dicha construcción cuenta con manifestación de Construcción, sin embargo se encuentra violando el uso de suelo de la zona (...)*".----------

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió los oficios número PAOT/300.2-680-2008 y PAOT/300-682-2008, de fechas diecinueve y veintiuno de agosto de dos mil ocho, respectivamente, dirigidos a los Propietarios, Poseedores y/o Directores Responsables de Obra de los predios ubicados en Boulevard de la Luz, número 270 y Avenida de las Fuentes número 571, ambos de la Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, los cuales informan lo relativo a las denuncias presentadas ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que están sujetos en materia de uso de suelo y construcción, de conformidad con la legislación ambiental y urbana vigente en el Distrito Federal; lo anterior, a fin de que manifestaran y remitieran ante esta Subprocuraduría las pruebas que a su derecho convinieren, respecto de los hechos denunciados; dichos oficios se trataron de notificar el día once de septiembre de dos mil ocho, sin embargo dicho día personal adscrito a esta Subprocuraduría se percató que los domicilios denunciados se ubicaban al parecer en el mismo predio, cuyo número oficial es el de Avenida de las Fuentes número 571, de la Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto de los Acuerdos números PAOT/300-3285-2008 y PAOT/300-3307-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día once de septiembre de dos mil ocho, en los predios ubicados en Boulevard de la Luz número 270 y Avenida de las Fuentes número 571, ambos de la Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en cuya Acta Circunstanciada se hace constar:----------

> "(...) *que ubicadas en el Boulevard de la Luz procedimos a la búsqueda del número 270, para lo cual, tras recorrer en repetidas ocasiones ambos sentidos de circulación del Boulevard en cuestión, no se pudo observar ningún predio marcado con el número 270, únicamente y teniendo como referencia el escrito presentado ante esta Subprocuraduría, por la persona denunciante el día catorce de agosto del año en curso, donde se mencionó que la obra de referencia se encontraba en colindancia posterior con el predio ubicado en la Avenida de las Fuentes No. 571 (...) durante este mismo reconocimiento de hechos, acudimos al domicilio referido a fin de localizar el predio posterior, objeto de esta denuncia, en el número 571 encontramos la fachada de un inmueble que en su parte superior derecha mostraba manifestación de construcción tipo "A" entre otros datos se observaron: PROPIETARIO:*

ADRIANA KNUPFLEMACHER BASAÑEZ, NO. DE FOLIO AOA-6226-2008, VIGENCIA DEL 11 DE AGOSTO DE 2008 AL 11 DE AGOSTO DE 2009; al respecto, el portón de dicho inmueble tenía un sello de clausura impuesto por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, asimismo de lado izquierdo de dicho inmueble, seguían colocados más de trece sellos de clausura, todos secuencialmente numerados, donde encontramos dos puntos de acceso diversos, uno de ellos, marcado con el número 244 de Boulevard de la Luz, ambos accesos igualmente clausurados, donde pudimos constatar que la obra en proceso de construcción objeto de esta denuncia, se encontraba clausurada (...)".----------

Mediante el oficio número PAOT/300-3961-2008, de fecha siete de octubre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informar las consideraciones de hecho y de Derecho consideradas para clausurar la obra que ocupa los predios identificados con los números 571 de Avenida de las Fuentes y 244 de Boulevard de la Luz, ambos de la Colonia Jardines del Pedregal, informando el estado que guarda dicho procedimiento, y en su caso, enviara copia simple de la Manifestación de Construcción, así como el Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio de referencia.----------

Al respecto, con fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio número DDU/CLC/798/2008, de fecha veintidós de octubre del mismo año, mediante el Coordinador de Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente:----------

"(...) *la* (...) *Jefa de la Unidad Departamental de Inspección de Obras, implemento* (sic) *la Orden de Visita de Verificación número 374/UDIO/08, de fecha 26 de agosto de 2008, al predio de referencia por existir una Demanda Ciudadana* (...) *Sin embargo, en los archivos de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción* (...) *se localizo* (sic) *la siguiente documentación: Constancia de Alineación y Número Oficial, con número de Folio 3276/08 de fecha 24 de junio de 2008* (...) *Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con número de Folio 5094-2008 de fecha 4 de julio de 2008* (...) *Manifestación de Construcción tipo "A", registrada ante la Ventanilla Única Delegacional con las Características Genérales* (sic) *para la Construcción de bardas con el No. de Folio AOA-6226-08, con una vigencia del 11 de Agosto de 2008, y con una vigencia de un año, la cual vence el día 11 de Agosto de 2009* (...) *Manifestación de Construcción Tipo "B", registrada ante la Ventanilla Única Delegacional, con las Características Genérales* (sic) *para Ampliación con el No. de Folio AOB-7319-2008, con fecha de recepción del 26 de Septiembre de 2008, y con una vigencia de un año, la cual vence el día 26 de Septiembre de 2009* [se proporcionaron copias simples] (...)".----------

Asimismo, mediante el oficio número PAOT/300-4739-2008, de fecha ocho de diciembre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si esa Dirección General cuenta con antecedentes y/o autorización para la fusión de los predios de mérito, si cuenta con antecedentes de la Licencia y/o Registro de Manifestación de Construcción, para el predio ubicado en Boulevard de la Luz número 244, así como el Certificado de Uso de Suelo presentado para el efecto, y en su caso remitiera copia de la resolución administrativa dictada, respecto del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la Demanda Ciudadana al predio referido.----------

Al respecto, con fecha tres de febrero de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DDU/CLC/153/2009, de fecha veintiséis de enero de dos mil nueve, a través del cual el Coordinador de

Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente:----------

> "(...) *en los archivos de la Unidad Departamental de Alineamientos y Números Oficiales no se localizo* (sic) *documentación alguna con relación a la autorización para la fusión de los predios ubicados en Avenida de las Fuentes número 571 y Boulevard de la Luz número 244, ambos de la Colonia Jardines del Pedregal* (...) *no se localizo* (sic) *antecedente de la Licencia y/o Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Boulevard de la Luz número 244* (...) *se localizó* ***Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B"*** *en la modalidad de ampliación con número de Folio AOB-7319-2008, de fecha de recepción del 26 de septiembre de 2008 el cual vence del 26 de septiembre de 2009, para el predio ubicado en Calle Av. de las Fuentes número 571 Colonia Jardines del Pedregal, así como* ***Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial*** *con número de Folio 3276/08 de fecha 24 de junio de 2008* (...) ***del análisis que existe en nuestros archivos se determinó que el número 244 no existe,*** *por lo que de los croquis realizados en el Alineamiento y Número Oficial podrán determinar a cual predio corresponde el No. 244* (...) *me permito enviarle copia simple de la Resolución Administrativa con número de Expediente 374/UDIO/08, de fecha cuatro de diciembre de dos mil ocho* (...)"----------

Esta Subprocuraduría mediante el oficio número PAOT/300.2-759-2008, de fecha treinta de septiembre de dos mil ocho, 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, notificándole mediante cédula el día diecisiete de octubre del mismo año.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.----------

Respecto al Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegacioness del Distrito Federal.----------

Asimismo, el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón.----------

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón contempla la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, la cual dispone que la zonificación aplicable es H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de Construcción y 70% mínimo de área libre), el lote mínimo por vivienda será de 1000 m² del área libre, el 60% deberá ser arbolada. Para los predios de 2000 m², en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m². En los predios escriturados de 700 m² a 999 m² en donde exista una construcción, se aplicará el artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. El estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior, con un mínimo de 4 cajones por vivienda. La altura máxima al frente será de 3 metros hasta una distancia de 6 metros del frente del terreno, 6m de altura de los

siguientes 6 a 9 metros del frente del terreno y una altura de 9 metros para más de 9 metros considerados desde el frente del terreno.----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 7 fracción XL, establece que dichas normas tienen la finalidad de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; estas normas se establecerán en los programas general, delegacionales y parciales y en el Reglamento de esa Ley.----------

Cabe resaltar que obran en autos las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, folios 3276/08 y 6879-2008, de fechas veinticuatro de junio y ocho de septiembre de dos mil ocho, para los predios número 571 y 575 de Avenida de las Fuentes, Colonia Jardines del Pedregal Delegación Álvaro Obregón respectivamente, proporcionadas a esta Subprocuraduría por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano.----------

Respecto de la Constancia expedida para el predio 571 de Avenida de las Fuentes, se puede observar que dicho predio efectivamente es colindante y presenta un acceso sobre la Avenida Boulevard de la Luz, asimismo, destaca que dicha constancia se expidió con base al Plano de Alineamientos lámina 287 vigente, escritura número 11747, de fecha dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta, de la Notaria número 84 del Distrito Federal, inscrita en el folio real número 153923, de fecha diecinueve de marzo de mil novecientos ochenta y uno; presentando las siguientes medidas y colindancias, al este hacia Avenida de las Fuentes 19.36 metros, y hacia el oeste Boulevard de la Luz 22.70 metros.----------

Por cuanto hace a la Constancia expedida para el predio 575 de Avenida de las Fuentes, se puede observar que dicho predio se ubica en la esquina conformada por Avenida de las Fuentes y Boulevard de la Luz, desprendiéndose que dicha constancia se expidió con base en el Plano de Alineamientos, Números Oficiales y Derechos de Vía lámina 287 vigente, en Escritura Pública número 97,324, de la Notaría 38 del Distrito Federal, de fecha veinticinco de abril de mil novecientos setenta y nueve, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, sección 1ª. Tomo 180, volumen 2da. Serie "A" foja 339 número 519; presentando las siguientes medidas y colindancias, al este hacia Avenida de las Fuentes 17.95 metros, al oeste hacia Boulevard de la Luz 14.19 metros y al sur, en la esquina que conforman las avenidas referidas 28.69 metros.----------

En virtud de lo anterior se puede concluir que si bien en la denuncia que dio origen al expediente PAOT-2008-963-SOT-494, se refirió como domicilio denunciado al ubicado en Boulevard de la Luz número 270 de la Colonia Jardines del Pedregal de la Delegación Álvaro Obregón, por la posible construcción y/o remodelación del inmueble, en cuyo exterior se colocó una manta que anunciaba la apertura del Centro Comercial "Contraluz"; derivado de la investigación se encontró que dicho predio, tiene como número oficial el 575 de Avenida de las Fuentes de la misma colonia; cuyas actividades a la fecha de emisión del presente instrumento se encuentran clausuradas por la Dirección de Desarrollo Urbano de Delegación Álvaro Obregón; cabe aclarar que no se realizó el estudio pertinente respecto de este predio, en razón de que durante la visita de reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día once de septiembre de dos mil ocho, se observó que al interior de los predios en cuestión no se encontraba una barda perimetral de separación, aunado a que en el exterior de dichos predios se encontraban colocados sellos de clausura secuencialmente numerados, lo que llevo a deducir que se trataba del mismo predio. ----------

Sin embargo, por cuanto hace al uso de suelo de este predio, la manzana en la que éste se ubica no cuenta con zonificación CB (Centro de Barrio), en la cual se pueden ofrecer diversos servicios, de conformidad con

el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, no obstante lo anterior, el funcionamiento del Centro Comercial "Contraluz", que a decir de la manta colocada en su exterior, pretende construirse, únicamente podrá acreditar el uso de suelo para esa actividad, a través de un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, independientemente de las autorizaciones y/o permisos que se deban tramitar en materia de construcción, legal funcionamiento y cajones de estacionamiento.----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial continuará con el seguimiento del trámite respectivo de la Delegación Álvaro Obregón, respecto a las actividades que tengan o hayan tenido su origen en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 575, Colonia Jardines del Pedregal, de esa Demarcación Territorial.----------

Por cuanto hace al predio marcado con el número 571 de Avenida de las Fuentes, no obra en autos información relativa al Certificado de Uso de Suelo expedido para el predio en cuestión, sin embargo consta la Resolución Administrativa emitida en razón del expediente 374/UDIO/08, el día cuatro de diciembre de dos mil ocho, por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, la cual señala que en virtud de una demanda ciudadana, el día veintiséis de agosto de dos mil ocho, se inició el procedimiento administrativo con la Orden de Visita de Verificación folio número 374/08, en contra del C. Encargado, Responsable, Propietario, Poseedor u Ocupante del predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, de la Colonia Jardines del Pedregal de esa Demarcación Territorial, siendo que en ese mismo día se realizó la Visita de Verificación, levantándose el Acta con número de folio 374/08, entendiendo dicha diligencia con el C. Pedro Mondragón Urbina, en su carácter de velador, cumpliendo el procedimiento que requiere el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal, por lo que, con fecha veintiuno de agosto de dos mil ocho y derivado de los trabajos realizados, se emitió el Acuerdo Administrativo folio número DAO/DGODU/DDU/CLC/UDIO/2355/08, ordenándose la clausura como medida de seguridad, colocándose los sellos correspondientes bajo la orden de clausura número 090/CMS/UDIO/08, de fecha veintiuno de agosto de dos mil ocho, ejecutada el día inmediato posterior.----------

De la verificación realizada se desprendieron las condiciones que imperan en el inmueble de mérito, siendo las siguientes:----------

> "(...) *EN EL MOMENTO DE LA VERIFICACIÓN SE UBICA EL INMUEBLE DESOCUPADO EN SOTANO Y PLANTA BAJA ESTO EN AREA APROXIMADA DE 300 M2, EN DONDE SE EJECUTAN TRABAJOS DE MODIFICACIONES Y RESTRUCTURACIONES E INFORMANDO QUE EN PLANTA SOTANO REALIZARON AMPLIACIÓN EN AREA APROXIMADA DE 160 M2 A BASE DE LOSACERO Y ESTRUCTURA METALICA CON AVANCE DEL 100% OBRA NEGRA, EN PLANTA BAJA AMPLIACIÓN A BASE DE LOSACERO CON AVANCE DEL 100% OBRA NEGRA, ESTO EN UN AREA APROXIMADA DE 180 M2, ASI COMO AMPLIACIÓN EN SEGUNDO NIVEL A BASE DE LOSACERO Y ESTRUCTURA MÉTALICA CON AVANCE DE 100% OBRA NEGRA, ESTO EN UN AREA APROXIMADA DE 450 M2, INDICANDO QUE NO PRESENTAN DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE DICHOS TRABAJOS MISMOS QUE SE ENCUENTRAN SUSPENDIDOS Y CLAUSURADOS, SE INFORMA QUE CUENTAN CON OTRO ACCESO VEHICULAR SOBRE AV. BOULEVARD DE LA LUZ NO. 244, DICHA OBRA SE UBICA SOBRE UN PREDIO APROXIMADO DE 1000 M2 DE SUPERFICIE* (...)".----------

Razón por la cual, y previos trámites de Ley, se resolvió dando un total de 790 m² de ampliación aproximados, por lo que dichos trabajos no corresponden a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "A", número de folio AOA-6226-2008, y Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio AOB-7319-2008; toda vez que la primera autorizó la construcción de bardas en 48.4 m² y la segunda la ampliación

de 120 m², por lo que se ordenó la clausura total temporal de los trabajos de ampliación que se realizaban en el inmueble de mérito, aunado a la multa del diez por ciento del valor de los trabajos de ampliación realizados, pudiéndose regularizar los mismos siempre y cuando se subsanaran las deficiencias detectadas durante el procedimiento.----------

Por lo que, se advierte violación en materia de uso de suelo toda vez que las actividades de construcción realizadas en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, tendientes a la construcción de bardas y ampliación al interior del predio se ejecutaron sin la debida exhibición del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades o del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, no obstante lo anterior se expidieron las Manifestaciones correspondientes, mismas que no fueron cumplidas, dado que los trabajos de ampliación excedieron lo permitido, razón por la cual se clausuraron los trabajos de ampliación hasta en tanto el propietario no subsane las irregularidades detectadas en la Resolución Administrativa bajo el expediente 374/UDIO/08, de fecha cuatro de diciembre de dos mil ocho, emitida por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; por lo tanto, la autoridad competente deberá otorgar la regularización de los trabajos de construcción, hasta en tanto, se presente el Certificado de Uso de Suelo expedido para el efecto, y el proyecto se ajuste y cumpla con los usos de suelo permitidos en esa colonia, las restricciones en materia de altura (respecto a las dos avenidas con las que colinda), el área de desplante y el porcentaje de área libre permeable, de conformidad con lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal.----------

Respecto a la Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 57, que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas, de lo contrario se considerará una infracción a la normatividad.----------

Asimismo, los artículos 47, 51 fracción II y 53 de Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 62 fracción II dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.----------

En razón de los trabajos realizados en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, objeto de esta denuncia, cabe advertir, que el propietario del inmueble de mérito tramitó ante la Delegación Álvaro Obregón, el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio 5094-2008, de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, mismo que versó sobre los trabajos de cambio de aplanados en bardas 920 m², yeso en interiores 1,800 m², instalaciones eléctricas y telefónicas en interiores y exteriores, pisos y acabados; adicionalmente registró la Manifestación de Construcción tipo "A", folio AOA-6226-2008, expedida el día once de agosto de dos mil ocho, la cual ampara la construcción de bardas en 48.4 m², y por último obtuvo la Manifestación de Construcción tipo "B", folio AOB-7319-2008, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil ocho, para la ampliación de 120 m²; documentales que obran en autos, sin embargo, estas constancias no avalan los trabajos realizados al interior del predio, lo anterior de conformidad con lo asentado en el Acta de la Visita de Verificación de fecha

veintiséis de agosto de dos mil ocho, realizada al inmueble de mérito por personal de la citada Delegación, y referida en la Resolución Administrativa emitida el día cuatro de diciembre de dos mil ocho, bajo el expediente 374/UDIO/08, por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en la cual se desprende que la ampliación realizada al interior del inmueble de objeto de esta denuncia es de un total aproximado de 790 m², mismos que no corresponden a lo registrado en las Manifestaciones referidas anteriormente.----------

En relación con lo que antecede, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, resolvió imponer la clausura total temporal de los trabajos de ampliación, y una multa del diez por ciento sobre los trabajos realizados, estado que prevalece hasta el momento de emisión del presente instrumento.----------

De lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial encuentra violación en materia de construcción, toda vez que las actividades de ampliación y construcción de bardas, que se realizaron en el inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, se realizaron contraviniendo el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en consecuencia violentando la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en tal virtud, que el proyecto de mérito, no cuenta con el Certificado de Uso de Suelo correspondiente, el cual, es un instrumento indispensable para la obtención de cualquier Manifestación y/o Licencia de Construcción; aunado a que dicho proyecto no se ajusta a las restricciones en materia de altura (respecto a las dos avenidas con las que colinda), al área de desplante y al porcentaje de área libre permeable, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón para regularizar los trabajos de mérito y por ende, levantar el estado de clausura, deberá exigir el total apego a la normatividad aplicable, respecto a los incumplimientos citados, a fin de otorgar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Por cuanto hace a la construcción ubicada en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 575, Colonia Jardines del Pedregal, se advierte violación toda vez que las actividades de construcción han permanecido clausuradas hasta el momento de emisión del presente instrumento, no obstante lo anterior, en vía de seguimiento se dará continuidad al trámite respectivo de la Delegación Álvaro Obregón, en relación con a las actividades que tengan o hayan tenido su origen en materia construcción en dicho predio.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto, y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de lógica, experiencia y legalidad se concluye que: ----------

La presente investigación, se realizó respecto a la posible contravención en materia de uso de suelo y construcción, en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal, por lo que se desprende violación en las siguientes materias: ----------

- **Uso de Suelo**: toda vez que las actividades de construcción realizadas en el predio de mérito, tendientes a la ampliación y construcción de bardas, contravienen lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular de la Colonia Jardines del Pedregal, respecto al área de desplante y el porcentaje de área libre permeable, por lo que estas irregularidades deberán observarse por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Álvaro Obregón, a fin de que otorgar la regularización de los trabajos de construcción referidos, hasta en tanto dicho proyecto se apegue a lo dispuesto en la Norma en cita.----------

- **Construcción**: debido a que las actividades ampliación y construcción de bardas, se realizaron sin la Manifestación de Construcción correspondiente, que acreditara los 790 m² de ampliación construidos, contraviniendo con ello lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; derivándose la violación de la Norma de Ordenación Particular de la Colonia Jardines del Pedregal, citada en el párrafo que antecede; razón por la cual, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, podrá regularizar la obra de mérito, hasta que el proyecto se apegue a las condicionantes de la Norma de Ordenación Particular de la Colonia Jardines del Pedregal, así como al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y el propietario obtenga el Certificado de Uso de Suelo correspondiente. ----------

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

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

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Álvaro Obregón, deberá valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, a fin de vigilar y ejecutar a la brevedad la resolución administrativa, dictada en contra del propietario del inmueble ubicado en Avenida de las Fuentes número 571, Colonia Jardines del Pedregal, de esa Demarcación Territorial, en virtud de las violaciones contra lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, específicamente lo contenido en la Norma de Ordenación Particular de la Colonia Jardines del Pedregal, así como al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que de regularizar los trabajos de ampliación en comento, la autoridad delegacional, únicamente podrá otorgarla, cuando el propietario obtenga el Certificado de Uso de Suelo correspondiente, y la obras de referencia se ajusten a lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular de la Colonia Jardines del Pedregal, respecto a las restricciones en materia de altura (respecto a las dos avenidas con las que colinda), el área de desplante y el porcentaje de área libre permeable; así como lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, para obtener la Manifestación de Construcción que avale el número de metros cuadrados de ampliación realizados hasta el momento o los que se pretendan construir.----------

SEGUNDO.- Adicionalmente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, deberá valorar la información contenida en la presente Resolución Administrativa, con la finalidad de vigilar que en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 575, Colonia Jardines del Pedregal de esa Demarcación Territorial, el proyecto que se ejecute cuente con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, toda vez que dicho instrumento es el único que avalaría la actividad que se pretende, debido a que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa Delegación, no se permite la instalación y/o funcionamiento de un centro comercial y/o de servicios en dicho predio; asimismo, informe y proporcione a esta Entidad, las consideraciones de hecho y de Derecho por la cuales se instauró el estado de clausura en el predio de mérito, en su caso, si cuenta con la resolución administrativa dictada para el efecto y si en sus

archivos obran antecedentes relativos a la fusión de los predios ubicados con los números 571 y 575 de Avenida de las Fuentes, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

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

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

JJGV/LAML/IRG