



Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 2015**.

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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1040-SOT-348, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) en la propiedad ubicada en la calle de Inglaterra No. 37, colonia Parque San Andrés, delegación Coyoacán (...) se le ha otorgado una Manifestación de Construcción tipo "B" "Modificación y Ampliación" Folio No. RCO-B/06/15 (...) INDICANDO EL USO DE SUELO DE "Oficinas Corporativas" (...) el cual está PROHIBIDO en el predio referido (...) que se respete la Zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (...) el cual es Habitacional (...) el número de niveles:2 (...) el área libre del terreno, que es del 40% (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción en el predio ubicado en Inglaterra número 37, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de abril de 2015: -----

"(...) ubicados sobre la calle Inglaterra se observa un predio con aproximadamente 30 metros lineales de frente, delimitado por tapiales de madera de 3 metros de altura, sobre dichos tapiales se encuentra un letrero con los siguientes datos: "Manifestación de Construcción Tipo "B", modificación, ampliación; Folio No. RCO-B/06/15; vigencia: 20/FEB/15-20/FEB/17, (...) uso: oficinas privadas- 2 niveles; Dirección: Inglaterra número 37, Col. Parque San Andrés, Del. Coyoacán, (...) D.R.O. Ing. Arq. José Melchor Sánchez González, No. Reg. D.R.O. #1960". Al





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

interior se constata la existencia de una excavación de aproximadamente 1 metro de profundidad en el costado poniente del predio investigado, asimismo se encuentra una retroexcavadora realizando dicha excavación, en el costado oriente se encuentran esquilmos de un individuo arbóreo de la especie Pirul. Es importante mencionar que el predio en comento cuenta con otro frente sobre calle América, con aproximadamente 35 metros lineales (...) somos atendidos por (...) quien se ostenta como residente de la obra quien muestra y permite se tomen fotografías de los siguientes documentos: Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 03/0569/2014; Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/06/15; Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos folio 23618-184HERO12 con fecha de ingreso 09/07/2012; oficio con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1012/2014, de fecha 16 de octubre de 2014 y oficio con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 02 de enero de 2014 (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de mayo de 2015: -----

"(...) se observa un predio delimitado con tapiales de madera, sobre los cuales se observa un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Tipo "B" para "Ampliación y Modificación" folio RCO-B/06/15; sobre la banqueta frente al predio, se observan cuatro individuos arbóreos, y un tocón junto al acceso (...) se notificó el oficio folio número PAOT-05-300/310-0396-2015, de fecha siete de mayo de dos mil quince; asimismo nos permite observar desde la vía pública al interior del predio, abriendo la puerta de acceso, pudiéndose constatar trabajos de cimentación en el costado poniente del medio bajo nivel de banqueta, así como un cuarto provisional a base de madera; y en la colindancia oriente, algunas tablas de cimbra y láminas de unicel. No se observa alguna construcción preexistente al interior del predio denunciado (...). -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-0396-2015, de fecha 07 de mayo de 2015, al Director Responsable de Obra, Encargado, Poseedor y/ Propietario del inmueble, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 11 de mayo de 2015, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del predio denunciado, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba para demostrar la legalidad de los trabajos realizados, copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para ampliación y modificación de oficinas folio RCOB/06/15, de fecha de recepción 20 de febrero de 2015 y vigencia al 20 de febrero de 2017. -----
2. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
3. Autorización para la Poda, Trasplante y Derribo de Árboles Folio 0446/14, CESAC 10015/14, de fecha 31 de marzo de 2015 y Propuesta de Restitución Física conforme a la





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012 Folio 0446/14, CESAC 10015/14 de fecha 31 de Marzo de 2015.-----

4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/0569/2014, de fecha de expedición 03 de abril de 2014. -----
5. 13 Planos Arquitectónicos (Plantas, cortes y fachadas), registrados ante la Delegación Coyoacán, con fecha 20 de febrero de 2015.-----
6. Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, de fecha 9 de julio de 2012-----
7. Licencia de Construcción Especial para Demolición folio OB/1693/204, expedida el 02 de septiembre de 2014. -----
8. Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 02 de enero de 2014, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió Dictamen de aplicación de Norma General de Ordenación número.13, de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----
9. Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1012/2014, de fecha 16 de octubre de 2014, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.-----
10. Oficio número SACMEX F-1396/14 DESU/1066837/2014, de fecha 05 de diciembre de 2014, mediante el cual la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----
11. Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1051745/2014, de fecha 26 de septiembre de 2014, mediante el cual la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprobó el Proyecto de Sistema Alternativo. ----
12. Formato de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para demolición folio 010987, con sello de recepción de fecha 18 de junio de 2014. -----
13. Formato de Plan de manejo de Residuos Sólidos para Trámites de Impacto Ambiental folio de Ingreso 0703 DCA, de fecha 18 de junio de 2014.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>) De la consulta realizada se constató que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de superficie de terreno). -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-1952-2015 y PAOT-05-300/300-2146-2015, de fechas 28 de abril y 12 de mayo de 2015, respectivamente) Licencia de Construcción Especial para Demolición, Licencia de Construcción Especial para excavación, Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para ampliación y modificación de oficinas folio RCOB/06/15 de fecha 20 de febrero de 2015, Registro de Manifestación de Construcción para Obra Nueva; Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número oficial y planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) registrado ante la delegación; Certificado de Acreditación de Uso de suelo por derechos adquiridos folio 23618-184HERO12, de fecha 09 de julio de 2012, o el que haya acompañado al registro; y en su caso los dictámenes número SEDUVI/CGDAU/DGAU/DGDU/1012/2014 Y SEDUVI/CGDAU/DGAU/0002/2014, de fechas 16 de octubre y 02 de enero de 2014; Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos de Agua Potable, Agua Residual Tratada y Drenaje; Autorización del Proyecto Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales y Declaratoria de cumplimiento Ambiental para los trabajos de obra nueva. -----

Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1855/2015 y DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1855/2493/2015, de fecha 20 de mayo y 01 de julio de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano de ese Órgano Político remitió copia simple, entre otros de los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para ampliación y modificación de oficinas Folio RCOB/06/15 vigente del 20 de febrero de 2015 al 20 de febrero de 2017. -----
- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12 expedido el 21 de diciembre de 2012. -----
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0569/2014, expedida el 3 de abril 2014. -----
- Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1051745/2014, de fecha 26 de septiembre de 2014. -----
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición folio OB/1693/2014, para el inmueble ubicado en calle Inglaterra 37, colonia Parque San Andrés, delegación Coyoacán. —
- Licencia de Construcción Especial para Demolición folio OB/1693/2014, número LE/049/2014/04, expedida el 02 de septiembre de 2014. -----





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

- Oficio número SACMEX F-1396/14 DESU/1066837/2014, de fecha 05 de diciembre de 2014. --

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán - (of. PAOT-05-300/300-1953-2015, de fechas 28 de abril). Aviso de Declaración de Apertura Aviso obtenido ante el sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal (SIAPEM), para el funcionamiento de una guardería y un jardín de niños. Sin respuesta. -----

(of. PAOT-05-300/300-2147-2015, de fecha 12 de mayo de 2015) Instrumentar visita de verificación, imponiendo las medidas de seguridad procedentes. Mediante oficios DGJG/DG/957/2015 y DGJG/DG/1131/2015, de fechas 12 de mayo y 17 de junio de 2015, respectivamente, la Dirección de Gobierno de ese Órgano Político, informó que emitió visita de verificación en materia de construcción bajo el número de procedimiento DGJG/SVR/O/351/14, cuyas constancias fueron remitidas a la Unidad Departamental de Calificación e Infracción a Establecimientos y Obras de esa Demarcación para la substanciación del procedimiento. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-1954-2015 y PAOT-05-300/300-2148-2015, de fechas 28 de abril y 12 de mayo de 2015, respectivamente) Dictámenes números SEDUVI/CGDAU/DGDU/1012/2014 de fecha 16 de octubre de 2014 y SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014 de fecha 02 de enero de 2014. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0532/2015 de fecha 22 de mayo de 2015, remitió copia de lo siguiente: -----

- Copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1012/2014, de fecha 16 de octubre de 2014 y copia simple de los documentos que lo sustentan. -----
- Copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 2 de enero de 2014, y copia simple de los documentos que lo sustentan. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1955-2015, de fecha 28 de abril de 2015) Copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por derechos adquiridos folio 23618-184HERO12 de fecha 09 de Julio de 2012; de los documentos base de expedición del certificado referido, que acrediten el origen legítimo del uso del suelo, la continuidad y aprovechamiento del uso de suelo solicitado. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10662/2015, de fecha 26 de mayo de 2015, la Dirección del Registro de los Planes y Programas remitió lo solicitado. -----

A la Dirección General de Operación de Servicios Educativos, de la Administración Federal de Servicios Educativos en el Distrito Federal, adscrita a la Secretaría de Educación Pública.- (of. PAOT-05-300/300-1956-2015, de fecha 28 de abril de 2015) Si cuenta con autorización para impartir educación inicial, para una institución educativa preescolar (jardín de niños) en el predio objeto de denuncia y en caso de haberse dado de baja, la fecha de la misma. Mediante oficio número DIEPPE/DI/1527/2015, de fecha 20 de mayo de 2015, la Dirección de Incorporación de Escuelas





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

Particulares y Proyectos Específicos informó que el día 4 de febrero de 2004, el Representante Legal de la propietaria de la institución educativa ubicada en el predio objeto de denuncia solicitó el Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios, ante la Dirección General de Operación de Servicios Educativos en el Distrito Federal, por lo que el 07 de julio de 2004 se emitió el reconocimiento de validez oficial de Estudios para impartir educación preescolar número 09040156, así mismo que en fecha 19 de agosto de 2005 se otorgó la autorización para impartir educación preescolar; sin embargo, mediante oficio AFSEDF/DGOSE/1303/2012 de fecha 27 de septiembre de 2012, se revocó dicha autorización, por lo que causo baja definitiva. -----

A la *Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán*.- (of. PAOT-05-300/300-1957-2015, de fecha 28 de abril de 2015) Si cuenta con antecedente de solicitud de Dictamen Técnico y/o autorización para llevar a cabo derribo de árboles al interior del predio denunciado, asimismo, mencione cual fue el sitio de disposición final señalado por la autoridad para depositar los esquilmos resultantes, el número y forma en que se restituirán los árboles derribados, o bien, si cuenta con la copia del comprobante de restitución correspondiente. Mediante oficio DGSMU/1954/2015, de fecha 16 de julio de 2015, informó que cuenta con permiso folio ECO/0446/14 y CESAC/10015/14, en el que dictaminó la poda de aclareo de 7 Fresnos; poda de restauración de copa a 1 Jacaranda; y el derribo de 1 Pirul; siendo que los esquilmos resultantes fueron depositados en el Centro de Transferencia Estadio Azteca, aunado a que se requirió lo conducente para la restitución.-----

Actuaciones realizadas por el denunciante

Mediante escritos de fechas 06 de mayo y 13 de julio de 2015, respectivamente, el denunciante del expediente al rubro citado, realizó manifestaciones diversas y presentó, entre otros 39 imágenes fotográficas impresas a color, así como copia del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 2 de enero de 2014. -----

Actuaciones adicionales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial

Con fecha 12 de junio de 2015, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, adscrita a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, emitió Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2015-260-DEDPOT-130. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-0370-2015, de fecha 27 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

pleno, y se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Los hechos denunciados se refieren a presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia ambiental (derribo de árboles), por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 60 de su Reglamento. -----

Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **programas delegacionales de desarrollo urbano y las normas de ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y V de la misma Ley. -----

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

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

Siendo que, de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. --

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.** -----

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita dispone que los usos del suelo que se establezcan en los **programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la ley de referencia, **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. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año** en que se deje de ejercer el uso de que se trate. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.** -----

Asimismo, **los interesados en obtener dicho certificado**, en atención a lo previsto en el artículo 126 fracción III del Reglamento de la Ley en cita, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante la Ventanilla correspondiente, además de presentar, entre otras cosas, documentación oficial que haga constar el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo, respecto del cual se pretende acreditar. **Para demostrar el origen legítimo de su derecho**, en el caso de la investigación que por esta vía se atiende, el solicitante presentará cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y superficie a acreditar: -----





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

- Licencia de construcción, planos arquitectónicos, manifestación de terminación de obra y autorización de uso y ocupación. -----
- Licencia o constancia de uso del suelo expedidas de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes al inicio de operaciones. -----
- Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar. -----

Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso, se debe presentar, en el caso concreto, cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y domicilio: -----

- Formato de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañada de formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos federales ininterrumpidos, que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada. -----
- Contratos de arrendamiento debidamente registrados ante la Tesorería del Distrito Federal.
- Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería del Distrito Federal. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en calle Inglaterra número 37, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de superficie de terreno); en donde los **usos de suelo para guarderías, jardín de niños y oficinas** se encuentran **PROHIBIDOS**. Adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, le aplican, entre otras, las Normas Generales de Ordenación 13 "Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H)" y 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". -----

Al respecto, durante de los reconocimientos de hechos realizados, se constataron trabajos de cimentación, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para "Ampliación y Modificación" folio ECO-B/06/15 para un uso de "oficinas privadas" en 2 niveles. -----

En relación con lo anterior, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del predio objeto de denuncia, presentó como medio de prueba para acreditar el uso de suelo que se pretende ejercer (oficinas), el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, de fecha de expedición 21 de diciembre de 2012, así como el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 02 de enero de 2014, que contiene el Dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación número 13 de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, para el predio de referencia. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

En este sentido, la Norma General de Ordenación número 13, establece que los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normativa aplicable a los establecimientos mercantiles. -----

Por lo que, para poder aplicar la citada norma se requiere en primera instancia contar con un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. -----

En este sentido, el responsable de las obras denunciadas cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, el cual certifica que se "convalidan los derechos legítimamente adquiridos" para **guardería y jardín de niños en una superficie de 638.40 m²** para el predio investigado. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, a efecto de constatar el origen legítimo, la continuidad y el aprovechamiento de dicho uso, solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría, autoridad emisora, enviar los documentos base de expedición del mismo. -----

En respuesta, dicha Unidad Administrativa envió copia certificada del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico folio 32434-182GAED09, expedido el 22 de junio de 2009, en el que se certifica que el uso del suelo para guarderías y jardines de niños en una superficie a ocupar de 638.40 m² en el total del predio está permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano entonces vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, así como la Declaración de Valor Catastral y Pago del impuesto, en el que se señala el uso "E" (Educación) del periodo del año 2004 a 2012. -----

Adicionalmente, la Dirección de Incorporación de Escuelas Particulares y Proyectos Específicos, de la Secretaría de Educación Pública, informó que para el predio investigado, cuenta con antecedentes de expedición de autorización para impartir educación preescolar que data del 07 de julio de 2004, siendo revocada dicha autorización el 27 de septiembre de 2012, por lo que causo baja definitiva. -----

En este sentido, con base en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, autoridad competente para emitir dictámenes sobre la aplicación de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, emitió Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, bajo el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 02 de enero de 2014, donde dictaminó factible el uso de oficinas y despachos (oficinas privadas) en una superficie de 638.40 m², toda vez que el uso solicitado se encuentra permitido en la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja) de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, condicionando el uso a contar con los cajones de estacionamiento requeridos para el funcionamiento del mismo. Refiriendo, adicionalmente, que tanto el Certificado como el Dictamen se complementan. ---





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

En conclusión, las obras que se desarrollan para la edificación de oficinas en el predio investigado cuentan con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12 y el Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, bajo el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Construcción

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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. -----

Al respecto, el artículo 51 de dicho ordenamiento dispone que las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes: -----

"(...) II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional, (...)".-----

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos contenidos en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

de alineamiento y número oficial vigente; cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o **certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos** o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; Planos del Proyecto Arquitectónico y Memoria Descriptiva; Proyecto de Protección a Colindancias y Estudio de Mecánica de Suelos. -----

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

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -----

*"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;***

*IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;***

*V. **Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...).*** -----

En el presente caso de investigación, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de los cuales se levantaron las actas circunstanciadas respectivas, **se constataron trabajos de obra nueva** consistentes en la excavación y cimentación, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para "Ampliación y Modificación" folio ECO-B/06/15 para un uso de "oficinas privadas" en 2 niveles. -----

En este sentido, quien se ostentó como representante legal de la desarrolladora, ofreció como medio de prueba para comprobar la legalidad del proyecto constructivo en ejecución, entre otras, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, de fecha de expedición 21 de diciembre de 2012, y Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, bajo el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 02 de enero de 2014, los cuales en su conjunto certifican que se encuentra permitido para el predio denunciado el uso de oficinas y despachos (oficinas privadas) en una superficie de 638.40 m², condicionado a contar con los cajones de estacionamiento requeridos para el funcionamiento del mismo. -----

Al amparo del **Certificado y el Dictamen referidos**, y de conformidad con la información proporcionada por la desarrolladora y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** para Ampliación y Modificación de oficinas número **RCOB/06/15**, con vigencia del 20 de febrero de 2015, al 20 de febrero de 2017, para la modificación de oficinas en 2 niveles, en una superficie de 638.40 m², ampliación de estacionamiento en semisótano y cubo de escaleras, elevador y áreas complementarias, en una superficie de 576.47 m²; en una superficie de desplante de 319.20 m²; una superficie de área libre de 199.58 m²; equivalente al 38.47% de la superficie del predio, y 21 cajones de estacionamiento. -----





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

En ese sentido, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, quien informó que cuenta con procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/351/14, cuyas constancias fueron remitidas a la Unidad Departamental de Calificación e Infracción a Establecimientos y Obras de esa Demarcación. -----

Derribo de árboles

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal vigente, dispone que **para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/ trasplante de árboles, aunado a respetar lo dispuesto en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012. -----

Asimismo, se establece que las personas que realicen el derribo de árboles, deberán llevar a cabo la **restitución** correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física, a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para el equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que no sea posible se considerará la compensación económica. -----

Adicionalmente, el artículo 120 Bis de la Ley en comento, prevé que corresponde a las Delegaciones Políticas en su respectiva circunscripción territorial, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades, llevar a cabo las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a la poda, derribo y trasplante de árboles. ---

Por su parte, la vigente Norma Ambiental para el Distrito Federal **NADF-001-RNAT-2012**, publicada el 14 de febrero de 2014, en la Gaceta Oficial de Distrito Federal, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal. -----

En el mismo sentido, la citada Norma dispone que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física o económica**. Cualquiera de estas dos formas se aplicará de común acuerdo entre el solicitante y la autoridad correspondiente. -----

En el presente caso de investigación, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron esquilmos de un individuo arbóreo de la especie pirul al interior del mismo. -----

Al respecto, para acreditar el derribo del individuo arbóreo en comento, el representante legal de la desarrolladora, así como la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, proporcionaron la Autorización para y el derribo de 1 pirul, además del aclareo de copa a 7 fresnos y poda de restauración de copa a 1 jacaranda, siendo que el responsable entregó en





Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

restitución equivalente, cable de enequén y limatón (herramientas para realizar trabajos de dictaminación, poda, derribo y trasplante de árboles). -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Inglaterra número 37, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de superficie de terreno); en donde el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **PROHIBIDO**. Adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, le aplican, entre otras, las Normas Generales de Ordenación 13 "Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H)" y 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constataron trabajos de obra nueva** consistentes en la excavación y cimentación, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para "Ampliación y Modificación" folio ECO-B/06/15 para un uso de "oficinas privadas" en 2 niveles, y esquilmos de un individuo arbóreo de la especie pirul, al interior del mismo. -----
3. En **materia de desarrollo urbano**, cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 23618-184HERO12, de fecha de expedición 21 de diciembre de 2012, y Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación número 13, bajo el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0002/2014, de fecha 02 de enero de 2014, los cuales en su conjunto certifican que se encuentra permitido el uso de oficinas y despachos (oficinas privadas) en una superficie de 638.40 m², condicionado a contar con los cajones de estacionamiento requeridos para el funcionamiento del mismo. -----
4. En **materia de construcción**, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Ampliación y Modificación** de oficinas número **RCOB/06/15**, con vigencia del 20 de febrero de 2015, al 20 de febrero de 2017, para la modificación de oficinas en 2 niveles, en una superficie de 638.40 m², ampliación de estacionamiento en semisótano y cubo de escaleras, elevador y áreas complementarias, en una superficie de 576.47 m²; superficie de desplante de 319.20 m²; superficie de área libre de 199.58 m², equivalente al 38.47% de la superficie del predio, y 21 cajones de estacionamiento. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán ejecutó visita de verificación en materia de construcción número DGJG/SVR/O/351/14, por lo que corresponde a dicha Unidad Administrativa concluir el procedimiento de referencia y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como remitir la resolución que al efecto se emita. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1040-SOT-348

6. En materia de derribo de arbolado, la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, autorizó el derribo de 1 pirul, siendo que el responsable entregó en compensación y restitución cable de enequén y limatón. -----

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

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la personas denunciante. -----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

REMG/IGP/WPB/JDNN

