



Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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-2015-1249-SOT-448, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de abril 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 "(...) *la falta de permisos y/o autorizaciones para llevar a cabo una construcción para la ampliación de una Bodega, la cual inició en las vacaciones de semana santa y que el día de hoy cuenta ya con tres niveles (...) en zona habitacional (...)*"; en el predio ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico vía los estrados de esta Subprocuraduría. -----

En atención a lo instruido en el numeral **SEXTO** 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 28 de abril de 2015: -----

"(...) se observa un cuerpo constructivo de dos niveles, fachada aproximada de 10 metros, (...) sobre uno de los muros se observa el número 44, no se observa razón social alguna (...) En la colindancia oriente del inmueble se puede ver una delimitación con malla ciclónica sostenida con tubos metálicos, sobre el segundo nivel se desplanta un cuerpo constructivo hecho a base de muros de lámina (...) galvanizada con techumbre de dos aguas del mismo material (...) no se observan [trabajos constructivos] en el sitio (...)". -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de julio de 2015:-----

"(...) desde la vía pública se observa un inmueble de dos niveles, el cual cuenta con una construcción provisional sobre el segundo nivel, no se observan trabajadores realizando actividades constructivas (ampliación), ni ruidos que evidencien los mismos (...) somos atendidos por uno de los ocupantes del inmueble, quien una vez enterado del motivo de la diligencia manifiesta que el inmueble es utilizado como oficinas y bodega, siendo que cuenta con las documentales que acreditan el uso del suelo. Respecto a los trabajos constructivos manifiesta que en el mes pasado se realizó el cambio de láminas de la construcción provisional y la impermeabilización en la azotea, siendo que para dichos trabajos se contó con Aviso para obras que no requieren manifestación de construcción presentado en la Delegación Benito Juárez, del cual nos permite tomar reporte fotográfico (...)". -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Encargado, Poseedor y/o Propietario del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 15 de julio de 2015, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, realizó manifestaciones diversas y presentó como medio de prueba para comprobar el uso del suelo y los trabajos realizados, copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Comprobantes de Impuesto Predial del año 2012 al 2015. -----
2. Licencia de Construcción número 11/14/86/82, expedida el 25 de marzo de 1982, para la ampliación de la construcción del inmueble ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, destinada a oficinas y bodega. -----
3. Manifestación de obra terminada expedida el 13 de octubre de 1982. -----

Requerimientos a las autoridades

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

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/3/20/60/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 60 m² mínimo por vivienda, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie del predio). -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of PAOT-05-300/300-2495-2015, de fecha 17 de junio de 2015) Enviar los Certificados de Uso del Suelo, con que cuente para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio





Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

SEDUVI/DGAU/DRP/17104/2015, de fecha 06 de agosto de 2015, la Dirección del Registro de Planes y Programas, informó que no cuenta con antecedente relacionado con el predio objeto de denuncia. ---

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of PAOT-05-300/300-2496-2015, de fecha 17 de junio de 2015) Registro de la Manifestación de Construcción Certificado de Uso de Suelo, Planos arquitectónicos (cortes, plantas y fachadas) presentados ante esa Unidad Administrativa. Sin Respuesta. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of PAOT-05-300/300-2497-2015, de fecha 17 de junio de 2015) Visita de Verificación Administrativa en materia desarrollo urbano (uso del suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/4620/2015, de fecha 13 de julio de 2015, la Dirección de Verificaciones de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 29 de junio de 2015, se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1301/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de la Coordinación Jurídica de este Instituto para su legal calificación. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2499-2015, de fecha 17 de junio 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 mediante correo electrónico y vía los estrados de esta Subprocuraduría. -----

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 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. -----

Desarrollo urbano (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**



Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

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 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**

Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

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: -----

- 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, al predio ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, de conformidad Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/60/M** (Habitacional, **3 niveles máximos de**



Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

construcción, 20% mínimo de área libre, 60 m² mínimo por vivienda, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie del predio); donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el uso de suelo para oficinas y bodegas se encuentra PROHIBIDO.-----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles, utilizado como oficinas y bodega, como informó uno de los ocupantes. -----

En relación con lo anterior, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, presentó como medio de prueba para acreditar el uso de suelo ejercido en el sitio de denuncia, entre otros, los siguientes documentos en copia simple: -----

- Comprobantes de Impuesto Predial del año 2012 al 2015. -----
- Licencia de Construcción número 11/14/86/82, expedida el 25 de marzo de 1982, para la ampliación de la construcción del inmueble ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, destinada a oficinas y bodega. -----
- Manifestación de obra terminada expedida el 13 de octubre de 1982. -----

En ese sentido, se desprende que aún y cuando el representante presentó documentales con las que pudiera acreditar derechos adquiridos para el uso ejercido, lo cierto es que no cuenta con el documento idóneo para acreditar dicho uso como lo es el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, 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. Siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal la autoridad competente para determinar sobre el reconocimiento de los derechos adquiridos en materia de uso de suelo, de conformidad con los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano referida, así como 18 de su Reglamento. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de uso del suelo, quien informó que ejecutó visita de verificación con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1301/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de la Coordinación Jurídica de este Instituto para su legal calificación. -----

Construcción

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que 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

[Firma]



Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

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 62 fracción II establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras de 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. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de dos niveles el cual cuenta con una construcción provisional en la azotea, sin constatar trabajos de ampliación; no obstante uno de los ocupantes señaló que se llevó a cabo el cambio de láminas de la construcción provisional, así como la impermeabilización de la azotea, siendo que dichos trabajos se ejecutaron al amparo del Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción, presentado en la Delegación. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle 23 número 44, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/60/M** (Habitacional, **3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre**, 60 m² mínimo por vivienda, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie del predio); donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, el **uso de suelo para oficinas y bodegas se encuentra PROHIBIDO**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles utilizado como oficinas y bodega, sin constatar trabajos de ampliación. -----
3. El propietario del predio no cuenta con el documento idóneo para acreditar el uso del suelo ejercido (oficinas y bodega). -----
4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de uso del suelo número



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1249-SOT-448

INVEADF/OV/DUYUS/1301/2015, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto emitir la resolución que conforme a derecho proceda. -----

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 persona denunciante. -----

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

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

REMG/IGPW/BJD/NN