



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

14 DIC 2015

Ciudad de México, a

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-2015-1180-SOT-414 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 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 de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación) para las actividades de veterinaria en el inmueble ubicado en calle Bruselas, número 117, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en los que se hizo constar un inmueble de tres niveles, en el patio se observaron trabajos de remodelación consistentes en la instalación de una estructura metálica para colocar puertas corredizas con cristal; no se constataron actividades mercantiles con giro de veterinaria. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información respecto a la obra objeto de denuncia a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. -----

Se solicitó visita de verificación en materia de construcción (remodelación) a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780 ext. 13400



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-300/300-2617-2015, de fecha 19 de junio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 25 de junio de 2015. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2618-2015 de fecha 19 de junio de 2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. En respuesta a lo anterior, mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2015, el cesionario del inmueble, aportó diversas documentales relacionadas con el predio objeto de denuncia. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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. -----

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.** -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780, ext. 13400



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

Asimismo, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción IV de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo por derechos adquiridos**, que es 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. -----

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano colonia del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán**, al predio ubicado en calle **Bruselas, número 117**, colonia Del Carmen, le aplica la zonificación **H/9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% de área libre), donde **el uso de suelo para "Centro antirrábico, clínicas y hospitales veterinarios" se encuentran prohibidos**. -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble de tres niveles, de uso habitacional, no se constató actividad mercantil alguna. -----

Es de señalar, que el cesionario del inmueble objeto de denuncia aportó como medio de pruebas una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio Z-2292/92 con fecha de ingreso 09 de diciembre de 1992 para oficinas administrativas; no obstante lo anterior, dicho documento fue solicitado a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, cabe señalar que personal adscrito realizó consulta a la página web de Google Maps y constató varias imágenes multitemporales de las que se desprende que desde el año 2008 no existen actividades mercantiles respecto a algún giro comercial en el predio objeto de denuncia -----

Finalmente, es de señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató el inmueble objeto de denuncia sin habitar y con letrero de venta; por lo que en este sentido, esta Subprocuraduría se encuentra sin elementos para continuar con la investigación. -----

Construcción (Ampliación)

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780 ext 13400



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

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, 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**, 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. -----

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

El artículo 234 del citado Reglamento, establece que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad o ocupación del suelo, y además, y cumplan con los requerimientos que establece la Ley de Desarrollo Urbano y ese Reglamento. -----

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: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780 ext. 13400



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

"(...) 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 (...)".-----

Para el caso que nos ocupa, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de remodelación consistentes en la instalación de una estructura metálica para la colocación de puertas de cristal al interior del inmueble. -----

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que para el inmueble objeto de denuncia no cuenta con antecedente para dichos trabajos; por lo que en este sentido esta unidad administrativa, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción; siendo que la Dirección General en comento, ejecutó la verificación número DGJG/SVR/O/296/14; por lo que corresponde concluir dicho procedimiento, enviando a esta unidad administrativa la resolución administrativa emitida al efecto. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el inmueble objeto de investigación se encuentra deshabitado y con letrero de venta. ----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en **Bruselas, número 117, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Colonia Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/9mts/40** (Habitacional, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el inmueble objeto de investigación se constataron trabajos de remodelación consistentes en la instalación de una estructura metálica, para la colocación de puertas corredizas de cristal; no se observaron actividades mercantiles. -----





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1180-SOT-414

3. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/296/14 en materia de construcción; por lo que corresponde concluir dicho procedimiento enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 persona 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. -----

REMIG/IQP/MAZA

