## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de abril de dos mil diez. ----------

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, II, X, XII, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-447-SOT-217, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

## ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, dos personas cuyos datos personales son confidenciales presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito de igual fecha mediante el cual denuncian que en el "[...] *predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza n. 165 ,Barrio Santa Catarina /Villa Coyoacán, c.p. 04000 Delg. Coyoacán, DF, fueron clausurados, total y permanentemente, los trabajos de construcción ilegal de tres nuevas casas* [...] *Sin embargo* [...] *obtuvieron de SEDUVI, certificados por derechos adquiridos con documentos 'oficiales' hechos a la medida. Los cuales avalan que dichas casas, obra nueva, iniciadas en 2005 y 2006, fueron, construidas desde 1958* [...] *Con base en estos certificados solicitaron y obtuvieron de la Delegación Coyoacán permisos de terminación de obra y a partir del 16 de abril del año en curso, comenzaron las obras de construcción con el fin de terminar las nuevas casas y vender los 'condominios exclusivos Villa Coyoacán* [...]" (sic). ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-1665-2009, de fecha siete de mayo de dos mil nueve, admitió a tramite la denuncia respecto de la presunta construcción y contravención al uso de suelo establecido en el Programa Parcial Centro de Coyoacán y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, que se lleva a cabo en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-447-SOT-217. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1665-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, levantando al efecto el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha doce de mayo de dos mil nueve**: [...] *se observa un zaguán negro y a su lado derecho una vivienda consolidada, de dos niveles y sin habitar, fuera de la cual se ve el número "163". Al llamar al zaguán, atendió una persona que salió por la puerta del patio de la casa referida anteriormente, y dijo ser uno de los encargados de la obra, pudimos pasar hacia el interior por un pasillo desde el cual, además de la casa ya mencionada, se preciaban seis más: una detrás de la primera, éstas dos separadas por un patio que podría ser cochera, también consolidada, de dos niveles y aparentemente deshabitada, frente a ésta se aprecia otra de reciente construcción, de tres*

*niveles (a decir de la persona que atendió la visita, el tercer nivel está dedicado a una terraza y una sala de juegos); otra vivienda se ubica a un lado de la tercera y aún se observa en construcción, sin embargo, sólo faltan los acabados; al final del predio, se observan tres viviendas más en construcción, una al Este presenta dos niveles y un avance del 70%, aproximadamente; otra al Oeste, de tres niveles y un avance del 85%; así como una más al fondo o Norte, con tres niveles, también y un avance del 95%* [...] (sic). ----------

**Solicitudes de información**

Por medio del acuerdo número PAOT-05-300/300-1729-2009 de fecha trece de mayo de dos mil nueve, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se emitió la orden para agregar al expediente citado al rubro copias simples de las autos que integran el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75, en virtud de que la información que obra en el expediente PAOT-2006-208-SOT-75 es de utilidad para la sustanciación del procedimiento de atención de la denuncia investigada en el expediente PAOT-2009-447-SOT-217, a efecto de documentar debidamente las evidencias del mismo. Así las cosas, cabe señalar que en los documentos que integran el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75 obra, entre otros, lo siguiente: ----------

1) Que con fecha treinta de marzo de dos mil seis se llevó a acabo un reconocimiento de los hechos denunciados en el predio señalado, levantando al efecto el acta circunstanciada respectiva, en la que se advierte que se constató la remodelación de dos casas ya existentes y la construcción de tres nuevas viviendas con aproximadamente un avance del 30%. ----------
2) Que con fecha tres de mayo de dos mil seis, la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el predio objeto de la denuncia, se localiza al interior del Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", correspondiéndole la zonificación "[...] *Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada 500.00 m², altura 7.50 m sobre nivel de banqueta* [...]". Esta información fue confirmada por la propia autoridad mediante oficio de fecha veintidós de junio de dos mil seis, además de que, a través de éste, se informó también que se expidió Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 09316 del tres de marzo de mil novecientos noventa y siete, para el predio ubicado en Presidente Carranza número 165, en el cual se especifica que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación ZEDEC CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN, publicado en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y siete, se determina que "[...] *EL PREDIO DE REFERENCIA SE ENCUENTRA EN ZONA HABITACIONAL UNA VIVIENDA POR CADA 500.00 m², ALTURA 7.50 mts. SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA DONDE EL USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN EN UNA SUPERFICIE DE 271 m², APARECE PERMITIDO* [...]". ----------
3) Que mediante oficio de fecha veintiocho de junio de dos mil seis, el Director de Licencias, Inspecciones y Registros de al Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó respecto de las obras que se ejecutan en el inmueble ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165, lo siguiente: ----------

   [...] *originalmente contaron con la autorización No 434/05 del 13 de septiembre de 2005 para realizar proyecto de obra en el interior de tras casas habitación, así como la autorización No 484/05 del 17 de octubre de 2005 para proyecto de modificación interior de fachadas de tres casas* [...]. ----------

   *Con fecha 15 de marzo del año en curso, se realizó visita de verificación en el predio, pudiendo constatar que se realizaba la construcción de tres casas más de las que originalmente fueron autorizadas, quebrantando la autorización otorgada por esta institución, por tal motivo, se ordenó*

*la suspensión de los trabajos como medida provisional, mediante la imposición de sellos oficiales.* ----------

*El 21 de junio del presente año, personal de esta Dirección notificó oficio para formulación de alegatos en el inmueble de referencia, pudiendo a la vez comprobar que los particulares han quebrantado el estado de suspensión y se encontraban ejecutando obras, presentando un avance significativo, no obstante que la edificación también contaba con sellos de clausura impuestos por la Delegación Coyoacán* [...]. ----------

**4)** Que mediante oficio recibido el dia quince de junio de dos mil seis, el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbanos de la Delegación Coyoacán, informó que "[...] *a la fecha no se ha otorgado Licencia de Construcción o Registro de Manifestación de Construcción para los predios de referencia* [165 y/o 165 Bis], *únicamente se cuenta con una solicitud para le tramite de Aviso de realización de obras que no requieren Licencia de construcción* [...]", además, respecto a la solicitud de realización de verificación a dichos inmuebles, se informa que con fecha nueve de mayo de dos mil seis se ejecutó la Orden de Visita de verificación número SLUS/OVO/154/06 , durante la cual se constató que se trata de un predio de 1000 m², en el cual se observaron los siguientes trabajos de construcción: ----------

- *Obra nueva de tres casas tipo, con un desplante de construcción de 120.00 m², construidas a base de muros de tabique rojo recocido.* ----------
- *Dos cuerpos de edificación ya existentes, con un área de construcción de 200.00 m² cada uno, donde uno esta conformado y ocupado como casa habitación y el otro se observa desabitado.* ----------
- *Remodelación, modificación estructural y de proyecto original, con un área de construcción de 240 m² aproximadamente, donde uno de los cuerpos se encuentra totalmente remodelado y terminado.* ----------

**5)** Que, como resultado de la visita de verificación referida en los párrafos precedentes, se emitió la resolución administrativa número CI/O/129/06, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, emitida dentro del expediente número SLUS/OVO/154/06 por el Director General Juridico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a través de la cual se resuelve lo siguiente: ----------

***PRIMERO.-*** [...] *resulta procedente imponer al C. propietario y/o poseedor, del inmueble ubicado en* ***Presidente Venustiano Carranza, Número 165, Colonia Barrio Santa Catarina, Código Postal 04010, en esta Delegación****, la sanción pecuniaria consistente en una* ***multa*** ***de 600 días*** *de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal* [...] *por realizar trabajos de tres casas tipo, con un desplante de construcción de ciento veinte metros cuadrados, en un nivel cada casa, trabajos de remodelación, modificación estructural y de proyecto original de dos cuerpos de edificación ubicados en la parte media, colindancia oriente con un área de construcción de doscientos cuarenta metros cuadrados aproximadamente, ampliación de seis metros cuadrados en tercer nivel* [...] *sin contar con la autorización pro parte de esta Autoridad Delegacional* [...]. ---

***SEGUNDO.-*** [...] *resulta procedente* ***imponer el estado de clausura total y permanente*** *de los trabajos de construcción, consistentes en: Obra nueva de tres casas tipo, con un desplante de construcción de ciento veinte metros cuadrados, en un nivel casa* [...] *esta sección de trabajos se encuentra en la parte posterior colindancia norte* [...] *toda vez que no se cuenta con la autorización correspondiente por parte de esta Autoridad Delegacional que ampare los trabajos descritos en el Acta de Verificación de nueve de mayo de dos mil seis; misma que persistirá hasta en tanto no se subsanen las irregularidades detectadas al momento de la visita de verificación* [...]. ----------

**6)** Que la clausura total y permanente de los trabajos de construcción se ejecutó el día quince de junio de dos mil seis, de acuerdo con la orden de clausura número CI/O/129/06 SLAUS/OC/105/06 y del acta de clausura número CI/O/129/06 SLUS/OC/105/06, del expediente número SLUS/OVO/154/06, ambos documentos de fecha quince de junio de dos mil seis. ----------

7) Que, de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, con fecha once de julio de dos mil seis, esa Dirección General emitió un acuerdo mediante el cual se ordena la reposición inmediata de los sellos de clausura al inmueble de mérito, a efecto de garantizar el estado de clausura impuesto, y se ordenó realizar la denuncia penal por el delito de quebrantamiento de sellos, misma que fue presentada con fecha once de julio de dos mil seis. ----------
8) Que con fecha diecisiete de agosto de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo un reconocimiento de hechos durante el cual se constató que en el inmueble denunciado continuaba el estado de clausura impuesto y que no estaban realizándose actividades dentro del inmueble. ----------
9) Con fecha ocho de noviembre de dos mil seis esta Subprocuraduría emitió la resolución administrativa número PAOT/300/SOT/277/2006, mediante la cual se concluye que las obras de construcción realizadas en el predio número 165 de la calle Presidente Venustiano Carranza, Colonia Barrio Santa Catarina y/o Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, contravienen el uso de suelo aplicable dispuesto en el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán"; asimismo, la referidas obras contravienen la legislación respectiva en materia de construcciones, toda vez que no había sido registrada la manifestación de construcción en derecho correspondía. ----------

Con fecha trece de mayo de dos mil nueve, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se emitió algún Certificado de Uso de Suelo para el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina, Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán. --

Al respecto, el día veintiuno de mayo del dos mil nueve se recibió el comunicado con folio interno número 804, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana, informa que: ----------

> *[...] existe una Solicitud del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para vivienda con una superficie ocupada por uso de 731.00 m² con número de folio 53588, ingresada el 22 de septiembre de 2006, del inmueble de interés al cual le recayó una resolución de Desistimiento Nº D-96/DRPP/2.2.0/609/07 en virtud del oficio presentado por el interesado de fecha 13 de abril de 2007* [...] ----------

Por medio del oficio PAOT-05-300/300-1728-2009 de fecha trece de mayo de dos mil nueve, se solicitó al Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, que informara si en sus archivos existe registro de alguna autorización o Licencia de Construcción expedidas en el año 1958 o en años cercanos a este, para el predio relacionado con los hechos denunciados, anexando, en su caso, los documentos referidos. ----------

En respuesta, el doce de junio de dos mil nueve se recibió el oficio número DGODU/1576/09 de fecha diez del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que "[...] *se cuenta con el expediente remitido por la Unidad Departamental de Administración de Documentos, en el cual se localiza tanto documentos de Manifestación de Construcción como de Licencia de Construcción* [...]". Al oficio referido, fue anexada en copia certificada, la siguiente documentación: ----------

- Tres manifestaciones de ampliación para el domicilio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán: 1) folio 14116, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el veintidós de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho; 2) folio 16058, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el cinco de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho, y 3) folio 16604,

recibida en la Oficialia de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el diecisiete de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho. ----------

- Registro de obra ejecutada sin licencia ----------
- Dos solicitudes para regularización de obra, ambas para el predio número 103 de la calle Presidente Carranza, correspondiente al predio ahora relacionado con los hechos denunciados. ----

A través del oficio PAOT-05-300/300-2189-2009 de fecha diecisiete de junio de dos mil nueve, se solicitó al Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, que proporcionara copia certificada de las escrituras públicas del predio de mérito, así como de los planos de conjunto del mismo que consten en el expediente referido en su oficio número DGODU/1576/09. ----------

Al respecto, el veinte de julio de dos mil nueve se recibió el oficio número DGODU/2191/09 de fecha siete de junio del mismo año, por el cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano, informó que "[...] *En el expediente que se hizo mención, únicamente se localizó la información que se proporcionó mediante oficio número DGODU/1576/09, por lo que no es posible enviarle la copia certificada* [...] *Por lo que hace a la escritura pública del inmueble, se le sugiere canalizar su petición al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal* [...]". --

Mediante los oficios número PAOT-05-300/300-2314-2009 y PAOT-05-300/300-2586-2009 de fechas veinticinco de junio y veinte de julio, ambos de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, que informara si cuenta con antecedentes relativos al asunto que nos ocupa, si ha iniciado algún procedimiento al respecto y, de ser el caso, informara el estado procesal que guarda el mismo. De igual manera, en el segundo oficio se solicitó que informara respecto del seguimiento que han prestado al procedimiento de verificación con número de expediente SLUS/OVO/154/06, del cual derivó la resolución administrativa de fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis; así como de lo siguiente: ----------

- Orden de clausura número CI/O/129/06 SLUC/OC/05/06; ----------
- Acta de clausura número CI/O/129/ SLUS/OC/105/06; ----------
- Acuerdo administrativo de fecha once de julio de dos mil seis mediante el cual se ordena la reposición inmediata de los sellos de clausura al inmueble, y ----------
- El seguimiento dado a la denuncia penal por el delito de quebrantamiento de sellos, presentada por la Dirección Jurídica adscrita a esa Dirección General, ante la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal el once de julio de dos mil seis. ----------

En respuesta, el día diecisiete de agosto del dos mil nueve, se recibió el oficio número DGJG/2819/2009 de fecha veintinueve de julio del mismo año, a través del cual la Directora General Jurídica y de Gobierno, informó lo siguiente: ----------

> [...] *con fecha 09 de mayo de 2006, se inició el Procedimiento Administrativo en contra del inmueble ubicado en* ***Calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Colonia Barrio Santa Catarina, Código Postal 04010, de esta Delegación,*** *mediante visita de verificación número* ***SLUS/OVO/154/06****, de la misma fecha, en la cual se observó un terreno con superficie de aproximadamente 1,000.00 m2, con una obra nueva de tres casas tipo, ubicadas en la parte posterior colindancia norte, con un desplante de construcción de 120.00 m2, en un nivel cada casa y muros en primer nivel aun sin techar, con un avance de obra negra de 50% en proceso de construcción; así mismo se observó en la parte media del predio, colindancia poniente, dos cuerpos de edificaciones*

*existentes, con un área de construcción de 200.00 m2 cada uno, donde uno de ellos se encuentra ocupado como casa habitación y el otro deshabitado; y remodelación, modificación estructural y de proyecto de dos cuerpos de edificación ubicados en la parte media colindancia oriente, con área de construcción de 240.00 m2 aproximadamente* ----------

*[...] toda vez que el propietario y/o poseedor del inmueble de referencia no exhibió documento alguno que acreditaran los trabajos antes descritos, con fecha 31 de mayo de 2006, esta autoridad, emitió la Resolución Administrativa correspondiente, mediante la cual se determinó imponer las sanciones consistentes en clausura total y permanente, de los trabajos observados en la visita de verificación de fecha 09 de mayo de 2006, como una sanción económica [...] por no contar con la autorización necesarias para realizar los trabajos de obra nueva, remodelación, reestructuración y ampliación observados [...] Dicha Resolución fue ejecutada en fecha 15 de junio de 2006* ----------

*Mediante oficio de fecha 30 de julio del presente año, emitido por el C. José Isidro Ramírez Sandoval, Coordinador de Asuntos Penales de esta Delegación Coyoacán, informo que respecto de la denuncia de hechos que se realizó en fecha 11 de julio de 2006, por la entonces Subdirectora Jurídica [...] quien denunció el delito de Quebramiento de Sellos de Clausura, impuestos al inmueble ubicado en* ***Calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Colonia Barrio Santa Catarina, Código Postal 04010, de esta Delegación****, se encuentra radicada bajo el número averiguación previa* ***FCY/COY2/T2/0113/06-07****, en la agencia del Ministerio Público COY-2, misma que se encuentra en trámite* ----------

*[...] con fechas 21 de julio de 2006 y 19 de julio de 2007, se llevó a cabo la reposición de los sellos de clausura, en virtud de que los sellos de clausura que imperaba en el inmueble fueron quebrantados.* ---

*[...] con fecha 28 de septiembre del 2008, la C. Yolanda Rivapalacio de Zavala, solicitó el retiro de los sellos de clausura impuestos, presentando para tal efecto, copia simple de los Certificados de Acreditación de Uso del suelo por Derechos Adquiridos, los cuales contemplan un total de 7 viviendas con diversas superficies de construcción y en distintas ubicaciones [...].* ----------

*[...] con fecha 03 de abril de 2009, se llevó a cabo el levantamiento de sellos del inmueble que nos ocupa, toda vez que fue exhibido ante esta autoridad, el registro de obra ejecutada [...].* ----------

*[...] Anexo copia simple del expediente número SLUS/OVO/154/06 [...]* ----------

De igual manera, el veinticuatro de septiembre del dos mil nueve se recibió el oficio número DGJG/2491/09 de fecha veintiuno de agosto del mismo año, por medio del cual en relación con el oficio número PAOT-05-300/300-2314-2009 la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán comunicó lo siguiente: ----------

*[...] En fecha veinticuatro de agosto de dos mil seis, se ordenó la verificación administrativa al inmueble señalado [...] en tal consecuencia se instauró procedimiento administrativo radicado bajo el número de expediente: CI/O/129/06-bis, SLUS/OVO/154/06-bis, mismo que se resolvió por resolución administrativa de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil seis, y mediante la cual se impuso una sanción económica [...] así como la clausura de forma total y permanente de los trabajos de construcción [...] El quince de junio de dos mil seis, se ejecutó el acta de clausura a construcciones y edificaciones [...].* ----------

*[...] en fecha veintisiete de marzo del año dos mil nueve, se emitió acuerdo mediante el cual se autorizó el levantamiento del estado de clausura total y permanente, y en consecuencia el retiro de los sellos impuesto al inmueble en cuestión, toda vez que se reunieron los requisitos indispensables para su procedencia, mismo que se cumplimento en fecha tres del mes de abril del año en curso.* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2585-2009 de fecha veinte de julio de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, que, con el propósito de aclarar si las tres casas referidas en el escrito de denuncia, que se construyen en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165,

Colonia Villa Coyoacán, son obras nuevas y/o si existe documentación que efectivamente avale derechos adquiridos para su construcción, remitiera copias certificadas de la siguiente documentación: ----------

- Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 para ampliación y modificación de fecha dos de marzo de dos mil nueve, con la que se amparó la construcción de tres casas nuevas en el interior del inmueble de interés, en una superficie de 731.00 m². ----------
- Licencia de Construcción para Ampliación y Modificación número 1/1442/57 de fecha nueve de abril de mil novecientos cincuenta y siete. ----------
- Manifestación de Ampliación y Modificación en la que se expone que con fecha 23 de abril de 1958 se terminó la construcción de tres casas. ----------
- Oficio número D-42/415 31/(Ñ-4)/177 675 de fecha veinte de mayo de mil novecientos cincuenta y ocho, signado por el entonces Jefe de la Oficina de Vía Pública de Inspección de la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, mediante la cual se autoriza la ocupación de lo manifestado respecto del registro número 1/1442/57 con fecha de ocupación 23 de abril de 1958. ----------

En respuesta, el doce de agosto del dos mil nueve se recibió el oficio número DGODU/2679/09 de fecha cuatro del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano informó que: ----------

> [...] *se encontró el expediente correspondiente al Registro de Obra Ejecutada, ingresada en la Coordinación de Ventanilla Única Delegacional con folio OB/885/2008, con número de autorización 05/005/2009/04 (SE ANEXA LEGAJO EN COPIA CERTIFICADA).* [constante de trescientas sesenta y cinco fojas] *para el inmueble amba citado* [...] *Por lo que hace a las demás documentales que infiere, éstas se solicitarán a la Unidad Departamental de Administración de Documentos, y una vez que sea remitido el expediente correspondiente, se enviará la información solicitada* [...]. ----------

Dentro del expediente que se anexó se encuentra la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04, emitida el dos de marzo de dos mil nueve, expedida "[...] *para ampliación y modificación de 5 viviendas unifamiliares desarrolladas en tres niveles de construcción la modificación se realizó en planta baja y 1er nivel y la ampliación se realizó en segundo nivel en cada una de las 5 viviendas* [...]". La Licencia de Registro de Obra Ejecutada de ampliación y modificación en 5 viviendas de 7 existentes en el predio, se autorizó, de conformidad con el propio instrumento, con sustento en la siguiente documentación: ----------

- LICENCIA CON N° 1/3867/57 EMITIDA EL DÍA 18 DE JULIO DE 1957 y LICENCIA N° 1/3815/57 DE FECHA 14 DE MARZO DE 1957 Y LICENCIA N° 1/1442/57 DE FECHA 9 DE ABRIL DE 1957; EMITIDAS POR LA DIRECCIÒN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS DONDE AMPARAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 1191.00 M². ----------
- CERTIFICADOS DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS CON FOLIO N° RIYO02441307 Y FOLIO N° RIYO02441007 AMBOS CON FECHA 13 DE JUNIO DE 2007 Y QUE MEDIANTE OFICIO N° DRPP/SDC/1918/2008 DE FECHA 21 DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE DOCUMENTACIÓN Y CERTIFICACIÓN SEÑALA QUE LOS CERTIFICADOS DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS ANTES SEÑALADOS SI FUERON EXPEDIDOS POR ESA SECRETARÍA. ----------
- LICENCIAS NOS. 070/08 Y 071/08 DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2008 EMITIDAS POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA INAH. ----------

- SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO HISTÓRICO CON FOLIO Nº INBA-00-004 DE FECHA 15 DE ENERO DE 2008, EN DONDE SE INDICA QUE EL INMUEBLE NO ESTA INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA. ----------
- OFICIO Nº D-96/DSPM/1480/08 DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2008, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE SITIOS PATRIMONIALES Y MONUMENTOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URANO Y VIVIENDA; MEDIO POR EL CUAL EMITE DICTAMEN FAVORABLE EN MATERIA ESTRICTAMENTE DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL PARA QUE SE LLEVE A CABO LA REGULARIZACIÓN DE OBRA EJECUTADA DE 7 CASAS; ----------
- OFICIO NÚMERO D-96/DRPP/2763/2008, DE FECHA DE EXPEDICIÓN 19 DE DICIEMBRE DE 2008, POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO ----------

Asimismo, en alcance al oficio número DGODU/2679/09, el dieciocho de septiembre del dos mil nueve, se recibió el oficio DGODU/3392/09 de fecha primero del mismo mes y año, por el cual el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano informó que la Unidad Departamental de Administración de Documentos de la Oficialía Mayor le remitió a la Dirección de Desarrollo Urbano "[...] *el expediente integrado con las documentales correspondientes al inmueble ubicado en calle Presidente Carranza, número 103, Barrio Santa Catarina/Villa Coyoacán (actualmente Presidente Carranza, número 165)* [...]". Al oficio citado fueron anexadas, entre otras, las siguientes documentales en copia certificada: ----------

- Registro de obra ejecutada sin Licencia, número 5/7963/58 de fecha veintiséis de noviembre de mil novecientos cincuenta y ocho; ----------
- Manifestación de ampliación para el domicilio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con número 14116, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el veintidós de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho; ----------
- Manifestación de ampliación para el domicilio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con número 16058, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el cinco de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho; ----------
- Manifestación de ampliación para el domicilio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con número 16604, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el diecisiete de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho; ----------
- Dos solicitudes de regularización de obra para el predio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, de fechas veintiuno de noviembre y diez de diciembre, ambos de mil novecientos cincuenta y ocho; ----------
- Oficio de notificación de cambio de número oficial de fecha veinticuatro de abril de mil novecientos setenta y dos, emitido por el Jefe de de la Sección de Números Oficiales, dirigido al propietario del predio ubicado en calle Presidente Carranza número 103-B, con cuenta predial número 52-150-19, a través del cual se informa que el número actual será el 167; ----------
- Solicitud de alineamiento y número oficial para el predio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, manzana 15, lote 5, con boleta predial número 52-15005, con sello de la Oficina de Planificación, Sección de Alineamientos y Números Oficiales del doce de septiembre de mil novecientos cincuenta y ocho ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2587-2009 de fecha veinte de julio de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que remitiera copia certificada de la siguiente documentación: ----------

- Demanda de lesividad interpuesta por esa Secretaría, en contra del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIYO2441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete. ----------
- Escritura pública número 51,841, de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, que consta de ochenta y dos fojas útiles, la cual contiene el Avalúo de los Bienes materia de la sucesión, dentro de los cuales se encuentra el que tributa bajo la cuenta predial 52-150-05 que es la correspondiente al predio en cuestión. ----------
- Planos, manzanar en tela del predio de los años 1970 a 1979, en cronaflex de 1990 al 2000 y de SIGESCA del año 2001 a la fecha, de los archivos históricos de la Dirección del Sistema Cartográfico Catastral de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, enviados mediante el oficio número SF/TDF/SCYPT/967/2009 con fecha 18 de junio de 2009 por la Subtesorera de Catastro y Padrón Territorial de dicha Secretaría. ----------

En respuesta, el treinta y uno de julio del dos mil nueve, se recibió el oficio número DGAJ/DSJ/4582/2009 de fecha veinticuatro del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Servicios Jurídicos, manifestó que: ----------

> [...] *no omito hacer de su conocimiento que en el juicio de lesividad que se comenta, radicado bajo el número A-3075/2009 en la Segunda Sala Auxiliar del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, esa Subprocuraduría a su cargo, fue señalada como tercer perjudicado en razón de haberse substanciado ante la misma, el procedimiento de denuncia registrado con el número PAOT-2006-208-SOT-75, respecto de las obras que aún se siguen llevando a cabo en el inmueble de referencia* [...]". ----------

Al oficio de referencia, fueron anexados los siguientes documentos, en copias certificadas: Demanda de lesividad interpuesta por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en contra de Yolanda Riva Palacio Rodríguez y Raúl Francisco Leyva Reyes, presentada ante la Oficialía de Partes del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en treinta y dos fojas; instrumento notarial número 51,841, y tres planos relacionados con el predio materia de la presente Resolución. ----------

**Otras gestiones**

Mediante oficio PAOT-05-300/320-165-2009 de fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve, se informó al Propietario y/o Representante Legal y/o Director Responsable de la Obra y/o Residente de la Obra, respecto de la admisión de la denuncia que nos ocupa, así como de la posible violación al uso de suelo en que la obra que se desarrolla en el predio citado estaría incurriendo, de las posibles sanciones por actuar sin los documentos necesarios, de igual forma, se le exhortó a ofrecer los elementos de convicción que estimara pertinentes. ----------

Al respecto el día veinticinco de junio del dos mil nueve, se recibió escrito de igual fecha, signado por la Lic. Guadalupe Patricia Leyva Reyes, en su carácter de apoderada legal de la C. Yolanda Riva Palacio Rodríguez de Zavala, albacea en las sucesiones testamentarias a bienes de la C. María Luisa Rodríguez Santibáñez, titular de la propiedad del inmueble en estudio, a través del

cual solicita la declaración de nulidad del procedimiento que nos ocupa y ofrece pruebas relativas al propio asunto, consistente en copias simples de: ----------

- Instrumento Notarial número treinta y tres mil ciento treinta y nueve, que contiene poder general limitado e irrevocable para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para actos de dominio, expedido por el Notario Público número ochenta y cuatro del Distrito Federal; ----------
- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio RIYO2441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete ----------
- Licencia de registro de obra ejecutada número 05/005/2009/04 de fecha dos de marzo de dos mil nueve; ----------
- Autorización número 157/09 de fecha seis de mayo de dos mil nueve, expedida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que autoriza la prórroga a la Licencia número 112/08 de fecha catorce de marzo de dos mil ocho, para el inmueble ubicado en calle Presidente Carranza número 165, casa 1 (antes 3), 2 (antes 4) y 3 (antes 5), Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, que ampara los trabajos consistentes en: 1) albañilería; sustitución de aplanados en interiores y exteriores, 2) sustitución de pisos, 3) impermeabilización, 4) instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, gas, telefonía entre otras, 5) ampliación del segundo nivel; ----------
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con número de trámite INBA-00-004 de fecha quince de enero de dos mil ocho, ingresado ante la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a través del cual se informa que por estar en zona patrimonial se sugiere tramitar el visto bueno de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. ----------
- Oficio número D-96/DSPM/1480/08 de fecha catorce de noviembre de dos mil ocho, suscrito por la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dirigido al Director de Desarrollo Urbano en Coyoacán. ----------

Sobre el particular, a través del Acuerdo número PAOT-05-300/300-2470-2009 de fecha siete de julio de dos mil nueve se tuvo por presentado el escrito señalado en el párrafo precedente, así como la documentación adjuntada a ese escrito. ----------

En fecha cuatro de junio de dos mil nueve, se presentó en las oficinas de esta Subprocuraduría la persona denunciante para presentar en copias simples la siguiente documentación: ----------

1.- Boletín informativo número tres de fecha treinta de mayo de dos mil nueve. ----------

2.- Plano de la zona relacionada con los hechos denunciados de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial. ----------

3.- Cuatro Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con números de folio RIY02441007, RIY02441307, RIY02442107, y RIY02441907. ----------

4.- Manifestación de Ampliación para el domicilio ubicado en Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con número 14116, recibida en la oficialía de partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el veintidós de octubre de mil novecientos cincuenta y ocho. ----------

5 - Manifestación de Ampliación para el domicilio ubicado en la calle Presidente Carranza número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con número 16058, recibida en la Oficialía de Partes del Palacio del Departamento del Distrito Federal el cinco de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho. ----------

6.- Manifestación de Ampliación para el domicilio ubicado en la Calle Presidente Carranza, número 103, lote 5, manzana 15, Colonia Coyoacán, con numero 16604 recibida en la Oficialía de Partes del

Palacio del Departamento del Distrito Federal el dieciséis de diciembre de mil novecientos cincuenta y ocho. ----------

7 - Oficio número D-96/DRPP/2763/2008 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil ocho, que dirige el Director de Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Adscrito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al Director General de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. ----------

8.- Cinco impresiones fotográficas en blanco y negro. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/320-198-2009 de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, esta Subprocuraduría 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.

El dieciséis de julio de dos mil nueve la persona denunciante presentó ante esta Subprocuraduría, copia de una demanda de lesividad sin firma ni sello de la autoridad emisora según el membrete que presenta, que, a decir de la misma persona, fue interpuesta por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en contra del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con el capitulo Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la presunta construcción y contravención al uso de suelo establecido en el Programa Parcial Centro de Coyoacán y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, que se lleva a cabo en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.-

**Respecto del uso de suelo**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 7 señala las definiciones de conceptos básicos relacionados con el Uso de Suelo; de tal forma que, la fracción VII del artículo de referencia señala que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; la fracción L, indica que el Programa Delegacional es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal, mientras que la fracción LIII indica que los Programas Parciales lo hacen en áreas específicas de acuerdo a sus condiciones particulares; la fracción LXXVI, especifica que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población, y, finalmente, la fracción LXXXII, advierte que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el Programa General, los programas delegacionales y los parciales constituyen el instrumento rector

de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como el fundamento para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Por otro lado, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento establecen en sus artículos 19, fracción IV y 20, fracción IV, respectivamente, que los programas delegacionales y los programas parciales, respectivamente, contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, la fracción I del artículo 22 de la Ley mencionada señala que todas las personas están obligadas a la "*exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras* [...] *y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal*"; no obstante lo anterior, en la fracción IV del artículo expresado se determina que en la aplicación de los programas se observará también el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continúa hayan aprovechado, respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre que se presente alguno de los supuestos contemplados en la misma fracción; mientras que el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. Por su parte, en su artículo 33 fracción II de la Ley en cita señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el Reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo y tablas de usos de suelo. ----------

En este orden de ideas, el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar en la que se permite el uso de suelo para una vivienda por cada 500 m², con una altura de 7.5 metros y 35% de área libre, conforme al Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, basado en el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán". El predio de referencia tiene una superficie de 1'072 m² de acuerdo con el mismo Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

En este orden de ideas, durante el reconocimiento de hechos llevado a cabo por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble indicado se observaron siete casas, no obstante, estás se encuentran repartidas en lo que parecen ser al menos cuatro predios. Ahora bien, de acuerdo con la confrontación de esta información con la obtenida del Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pudo determinarse que en el predio objeto de la denuncia en estudio: "[...] *al final del predio, se observan tres viviendas más en construcción, una al Este presenta dos niveles y un avance del 70%, aproximadamente; otra al Oeste, de tres niveles y un avance del 85%; así como una más al fondo o Norte, con tres niveles, también y un avance del 95%* [...]". ----------

En tal virtud, y toda vez que la zonificación contemplada en el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", indica que en el predio de mérito se permite el uso de suelo para una vivienda por cada 500 m², con una altura de 7.5 metros, 35% de área libre, la construcción de tres viviendas en dos y tres niveles contraviene el uso de suelo correspondiente a ese predio. ----------

CROQUIS DEL ÁREA EN QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO RELACIONADO CON LOS HECHOS DENUNCIADOS




Predio ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165.

*Respecto de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos*

En este contexto, los artículos 22 fracción IV, y 88, cuarto párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 125 fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señalan que serán reconocidos los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes que de manera legítima y continúa han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste; siempre que se encuentren, entre otro, en el siguiente supuesto: ----------

> [...] *Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el año de 1982, debiendo además cumplir con las disposiciones legales vigentes en la fecha en que se inició el uso; incluyendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal* [...] ----------

A diferencia de los demás certificados de uso de suelo que expide la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para la obtención de certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos los interesados deben demostrar, a través de documentación oficial, el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo que se pretende acreditar; para justificar el origen legítimo de su derecho el solicitante, de acuerdo con el artículo 126 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, debe presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y superficie a acreditar: ----------

**a)** Licencia de construcción, planos arquitectónicos, manifestación de terminación de obra y autorización de uso y ocupación; ----------

**b)** Declaración de apertura con sello de recepción de la autoridad Delegacional correspondiente; -------

**c)** Licencia de funcionamiento debidamente revalidada; ----------

**d)** Licencia o constancia de uso del suelo, expedidas de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes al inicio de operaciones; ----------

**e)** Cédula de micro industria; o ----------

**f)** Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar. ----------

De igual modo, el solicitante deberá demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso, a través de la presentación de cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y domicilio: -----

**a)** 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; ----------

**b)** Contratos de arrendamiento debidamente registrados ante la Tesorería del Distrito Federal; ----------

**c)** Visto Bueno de Prevención de Incendios; ----------

**d)** Visto Bueno de Seguridad y Operación; ----------

**e)** Licencia sanitaria; ----------

**f)** Formatos de liquidaciones de cuotas obrero-patronales del Instituto Mexicano del Seguro Social; o, -

**g)** Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería del Distrito Federal. ----------

En este sentido, a través del Acuerdo número PAOT-05-300/300-2470-2009 de fecha siete de julio de dos mil nueve se tuvo por presentado el escrito de fecha veinticinco de junio de dos mil nueve, signado por la Licenciada Guadalupe Patricia Leyva Reyes, en su carácter de apoderada legal de la C. Yolanda Riva Palacio Rodríguez de Zavala, albacea en las sucesiones testamentarias a bienes de la C. María Luisa Rodríguez Santibáñez, titular de la propiedad del inmueble en estudio; al escrito de mérito fue agregado en copia simple el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio número RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, para el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, interiores 1, 2 y 3, Colonia Coyoacán, Delegación Coyoacán, mismo que, de acuerdo con el croquis de localización contenido en el propio Certificado, corresponde con el predio en análisis. ----------

Del Certificado referido en el párrafo que antecede, también se recibió copia proporcionada por parte de las personas denunciantes; de las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Coyoacán, además de haber sido obtenido también a través del la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (http://www.seduvi.df.gob.mx/seduvi/). El Certificado en cita, contiene los siguientes datos: ----------

| CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS FOLIO NÚMERO RIY02441007 | |
|---|---|
| INFORMACIÓN DEL PREDIO | **Expedición:** 27.de septiembre de.2007<br>**Calle:** Presidente Carranza **No. Exterior:** 165<br>**No. Interior/Local:** 1, 2 y 3 **Manzana:** **Lote:**<br>**Colonia:** Coyoacán **Delegación:** Coyoacán<br>**Código Postal:** 04000 **Cuenta Predial:** 052-150-05-000-4<br>**Sup. Predio:** 941.00 $m^2$ **Sup. construida:** 731.00 $m^2$<br>**Superficie Ocupada por Uso:** 731.00 $m^2$<br>**Uso(s) por acreditar:** Habitacional Unifamiliar |
| USO ACREDITADO | Habitacional unifamiliar de **casa 1):** 266.00 $m^2$, **casa 2):** 235.00 $m^2$ y **casa 3):** 230.00 $m^2$, con planta baja y planta alta cada una. Sup. total ocupada de 731.00 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| DOCUMENTOS RELATIVOS AL ORIGEN DEL DERECHO | 1) Escritura pública de DISOLUCIÓN Y ADJUDICACIÓN No. 51,841 del 29 de septiembre de 1976;<br>2) **1/1442/57** del 9 de abril de **1957**. Licencia para "[...] *Ampliación y Modificación de tres Casas Habitación Unifamiliar en dos niveles cada una con una superficie total de.- Casa 1: 266.00 m², Casa 2: 235.00 m² y Casa 3: 230.00 m²...*";<br>3) Manifestación de Ampliación y Modificación, en la que se expone que con fecha 23 de abril de 1958, se terminó la construcción de tres casas: Casa 1: 266.00 m², casa 2: 235.00 m² y casa 3: 230.00 m², en la Calle de Presidente Carranza No. 103, Colonia Coyoacán, con la siguiente descripción de la obra, Casa 1: Planta Baja - sala, comedor, cocina, despacho, cuarto de servicio, baño; Planta Alta.- tres recámaras, sala, baño; Casa 2: Planta Baja: sala, comedor, cocina, despacho, cuarto de lavado, baño; Planta Alta.- tres recámaras, sala, baño, Casa 3: sala, comedor, cocina, despacho, cuarto de lavado, baño; Planta Alta: tres recámaras, sala, baños, con una superficie en el momento de manifestarse de 731.00 m²;<br>4) Oficio No. **D-42/415.31/(Ñ-4)/177.675 de fecha 20 de mayo de 1958**, signado por el entonces jefe de la oficina de Vía Pública e Inspección de la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, mediante la cual se autoriza la ocupación de lo manifestado respecto del Registro No. 1/4442/57 con fecha de ocupación 23 de abril de 1958, y<br>5) Dictamen Técnico de fecha 14 de septiembre de 2007, signado por el DRO, Arq. Oscar Pérez Hurtrón DRO-1075, el cual cita: "... Se efectuó una inspección ocular al inmueble con una superficie de terreno de 941.00 m2 y construcción de 731.00 m² para las tres casas con una superficie de terreno de: Casa No. 1.- 160.55 m² y 266.00 m² de construcción, Casa No. 2 con una superficie de terreno de 134.79 m² y de construcción de 235.00 m², la Casa No. 3 con una superficie de terreno de 142.50 m²; y de construcción 230.00 m², "[...] La superficie de terreno donde se encuentran edificadas dichas casas es de 831.00 m² más 109.31 m² que corresponden a la parte de servidumbre de pasc [...] quedando una superficie total de terreno de 941.00 m², [...]", "[...] Con base a lo anterior las Casas, SI REÚNEN LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y APEGO A LAS NORMAS [...]". |
| DOCUMENTOS PARA DEMOSTRAR CONTINUIDAD Y APROVECHAMIENTO DEL USO | Declaración de valor catastral y pago del Impuesto Predial, número de cta. 052-150-05-000-4; para el predio ubicado en la calle Presidente Carranza número 165 antes 103 de la Colonia Coyoacán; con sellos de pago de la caja registradora de la Tesorería del D.F. de 1981 a 2007.<br>NOTA: Considerando TERCERO [...] *Que la superficie total del predio se cita en las Declaraciones de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial del periodo del año de 1990 a 2007 y en el Dictamen Técnico de fecha 14 de septiembre de 2007, la superficie construida y la superficie ocupada por el uso es la referida en la Manifestación de Ampliación y Modificación de fecha 23 de abril de 1958* [...] |

Sobre el particular, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio número RIY02441007, el uso de suelo permitido para el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, interiores 1, 2 y 3, Colonia Coyoacán, Delegación Coyoacán, es **habitacional unifamiliar para tres casas**: casa 1) 266.00 m², casa 2) 235.00 m² y casa 3) 230.00 m², **con planta baja y planta alta cada una**, en una superficie total ocupada de 731.00 m². ----------

***Respecto de los documentos relativos al origen del derecho***

En relación con el apartado que antecede, y de conformidad con el propio Certificado, la documentación presentada por los interesados para obtener el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, consistió en la siguiente: ----------

- Escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis. ----------
- Licencia de Construcción para Ampliación y Modificación número 1/1442/57 de fecha nueve de abril de mil novecientos cincuenta y siete. ----------

- Manifestación de Ampliación y Modificación en la que se expone que con fecha veintitrés de abril de mil novecientos cincuenta y ocho se terminó la construcción de tres casas. ----------
- Oficio número D-42/415.31/(Ñ-4)/177.675 de fecha veinte de mayo de mil novecientos cincuenta y ocho, signado por el entonces Jefe de la Oficina de Vía Pública de Inspección de la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, mediante la cual se autoriza la ocupación de lo manifestado respecto del registro número 1/1442/57 con fecha de ocupación veintitrés de abril de mil novecientos cincuenta y ocho. ----------

Sobre el particular, en la Licencia de Construcción para Ampliación y Modificación número 1/1442/57 de fecha nueve de abril de mil novecientos cincuenta y siete, y en la Manifestación de Ampliación y Modificación en la que se expone que con fecha veintitrés de abril de mil novecientos cincuenta y ocho se terminó la construcción de tres casas, se aprecia que esos documentos amparan obras de "[...] *AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE TRES CASAS HABITACIÓN UNIFAMILIAR EN DOS NIVELES C/U. CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CASA 1 266.00 M², CASA 2 235.00 M², CASA 3 230.00 M², de la calle PRESIDENTE CARRANZA No. 103* [...]". --------

No obstante lo anterior, cabe destacar que derivado de la información que obra en el expediente en el que se actúa se desprende que para el asunto que nos ocupa también inciden las siguientes documentales: ----------

- Demanda de lesividad interpuesta en contra del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007, el día seis de julio de dos mil nueve. ----------
- Escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis. ----------
- Planos, manzanar en tela del predio de los años 1970 a 1979; en cronaflex de 1990 al 2000 y de SIGESCA del año 2001 a la fecha, de los archivos históricos de la Dirección del Sistema Cartográfico Catastral de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, enviados mediante el oficio número SF/TDF/SCYPT/967/2009 con fecha 18 de junio de 2009 por la Subtesorera de Catastro y Padrón Territorial de dicha Secretaría. ----------

En este contexto, dentro de la copia certificada de la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, especificamente a partir de la página 38 y hasta la 42, se encuentra el avalúo concerniente al inmueble ubicado en calle Presidente Carranza número 163, en Coyoacán, ahora calle Presidente Carranza número 165, el cual corresponde con el predio materia de la presente Resolución, según se observa en el plano contenido en el avalúo citado. De acuerdo con el plano referido, el predio se encuentra dividido en dos fracciones por una servidumbre de paso a la calle Presidente Carranza. De conformidad con el contenido del avalúo, este fue realizado el veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis; la superficie total del predio (la suma de las dos fracciones) es de 831.69 $m^2$; el uso del inmueble es: cuarto de estudio y baño, un garage y una bodega; cuenta con un nivel, y se compone de dos construcciones con las siguientes superficies, Tipo I: 88.00 $m^2$; Tipo II: 61.00 $m^2$. ----------

De tal forma, que se concluye lo siguiente: ----------

1.- Las "construcciones" que se manifestaron en la Licencia de Construcción para Ampliación y Modificación número 1/1442/57 de fecha nueve de abril de mil novecientos cincuenta y siete, en los hechos no fueron erigidas. ----------

2.- El Dictamen Técnico de fecha catorce de septiembre de dos mil siete, signado por el Arq. Oscar Pérez Huitrón, DRO-1075, contiene información que no está apegada a la realidad, al señalar que las "construcciones" indicadas en el citado dictamen coinciden con los indicados en la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis. ----------

3.- La escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, con el avalúo de los bienes realizado el veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, muestra que al predio de referencia, es decir, el ubicado en calle Presidente Carranza número 165 tenía una superficie total de 831.69 $m^2$ (sin contar el espacio reservado a una servidumbre de paso); dónde el uso del inmueble era de un cuarto de estudio y baño, un garage y una bodega; contaba con un nivel, y se conformaba de dos construcciones con las siguientes superficies, Tipo I: 88.00 $m^2$, Tipo II: 61.00 $m^2$. ----------

***Respecto de las constancias que integran el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75***

De las constancias que integran el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75, se aprecia que en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se sustanció la denuncia que fue admitida con fecha veintiocho de marzo de dos mil seis, a través de la cual se manifestó que en el predio en estudio "[...] *se pretende vender siete condominios entre remodelación y construcción de tres nuevas casas condominio, en una Zona Especial de Desarrollo Controlado, por excelencia habitacional unifamiliar* [...]". ----------

Así las cosas, de acuerdo con la información que obra en el expediente PAOT-2006-208-SOT-75, se desprende que la construcción de tres casas en el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Colonia Barrio Santa Catarina y/o Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, consistían en obra nueva, no así en remodelación, ampliación ni modificación. Igualmente, que ni antes ni durante la investigación llevada acabo por esta Subprocuraduría, en atención a la denuncia de mérito, existió certificado y/o constancia de zonificación que acreditara que en el predio de referencia estuviera permitida la construcción de tres casas en una superficie de 941.00 $m^2$; asimismo, se constató que la construcción de las tres casas no contaba con el registro de manifestación de construcción legalmente necesaria para iniciar una obra con las características de la que se estudia. ----------

No obstante que se contó con los elementos necesarios y suficientes para determinar que la obra consistente en la construcción de tres casas en el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Colonia Barrio Santa Catarina y/o Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, se trataba de una obra nueva; y, a pesar de que se agotó el procedimiento administrativo iniciado por la autoridad competente, determinándose mediante la resolución administrativa número CI/O/129/06 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil seis, la imposición de una multa y del estado de clausura total y permanente por tratarse, entre otros trabajos, de una "[...] *Obra nueva de tres casas tipo, con un desplante de construcción de ciento veinte metros cuadrados* [...]"; con fecha veintisiete de septiembre de dos mil siete fue expedido el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio número RIY02441007, para el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, interiores 1, 2 y 3, Colonia Coyoacán, Delegación Coyoacán, por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

En este contexto, la Dirección General de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentó el seis de julio de dos mil nueve la demanda de lesividad en contra

del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, radicada bajo el número de juicio A-3075/2009 en la Segunda Sala Auxiliar del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. ----------

***Respecto a la demanda de lesividad***

Ahora bien, de la lectura de la demanda de lesividad interpuesta en contra del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007, por parte de la propia autoridad emisora, se observaron las siguientes irregularidades en lo que al asunto objeto de la presente Resolución se refiere: ----------

**a)** Que la escritura notarial de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, misma que fue presentada por los interesados para demostrar el origen de su derecho para la obtención del Certificado de mérito, consta originalmente de ochenta y ocho fojas; no obstante, los solicitantes exhibieron treinta y ocho fojas menos. "[...] *cuyo contenido precisamente en la parte faltante se constriñe al Avalúo de los Bienes materia de la sucesión, dentro de los cuales se encuentra el que tributa bajo la cuenta predial 52-150-05 que es la que corresponde al predio respecto del cual se otorgó el Acto Administrativo* [...]" que nos ocupa. La parte referente al predio señalado se encuentra comprendida entre las páginas 38 y 42, y en la cual se advierte que en el predio "[...] *no existen las tres casas en dos niveles sobre las cuales se convalidaron indebidamente derechos adquiridos, sino por el contrario las construcciones que se encontraban en el terreno de 831.69 m2 consistían en 1 cuarto estudio y baño, 1 garage con bodega* [...]". ----------

**b)** Que, según se señala en el numeral 8 del apartado VII "Descripción de los Hechos", del capítulo "PROCEDENCIA DE LA DEMANDA" de la demanda de lesividad, existen inconsistencias en los contenidos del Avalúo número 2383 de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, los planos en poder de esa Secretaría y el Dictamen Técnico signado por el Director Responsable de Obra Arq. Oscar Pérez Huitrón, DRO-1075, tanto en cuanto al número de construcciones, como en cuanto al número de niveles y las superficies construidas en el predio en análisis, según se advierte del fragmento del oficio número D-96/DRPP/1995/2009, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas, que se transcribe a continuación: ----------

> [...] [que en el Avalúo número 2383 del veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis] *se valúa el terreno y la construcción con la Cuenta predial global N1 52-150-05 localizada en la Calle de Presidente Carranza N° 163 (predio anterior) en Coyoacán D. F. y con los siguientes datos, superficie de terreno de 831.69 m²; un nivel de construcción; edad aproximada de 18 años y con dos tipos de construcciones, tipo I en 88.00 m² y tipo II en 61.00 m², con una superficie total construida de 149.00 m².* ----------
>
> [...] *la promovente presentó para acreditar el origen legítimo del uso solicitado, el Dictamen Técnico signado por el Director Responsable de Obra Arq. Oscar Pérez Huitrón, DRO-1075, por no contar con el Avalúo 2383 del 20 de mayo de 1976 que forma parte integral de la Escritura número 51,841 del 29 de septiembre de 1976; en este Dictamen se cita que con base en la inspección ocular al inmueble y de conformidad a la Escritura número 51,841 del 29 de septiembre de 1976, refiere tres casas con la siguiente construcción, casa 1 con 266.00 m², casa 2 con 235.00 m², casa 3 con 230.00 m², con dos niveles cada una, en una superficie total construida de 731.00 m² para las tres casas; así mismo presentó certificadas por el entonces Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán con fecha 23 de mayo del 2007, la Licencia número 1/4442/57 del 9 de abril de 1957 para*

*ampliación y Modificación y la Manifestación de Ampliación y Modificación del 23 de abril de 1958, para tres casas habitación unifamiliar en dos niveles cada una, con una superficie construida de 266.00 m² casa 1; 235.00 m² casa 2; 230.00 m² casa 3. con una superficie construida al momento de manifestarse de 731.00 m².* ----------

*[...] si bien es cierto que en la Licencia y Manifestación de Ampliación y Modificación del año 1957 y 1958, respectivamente, señalan a las tres casas con sus respectivos niveles y superficies de construcción, lo mismo debió haberse citado en el Avalúo 2383 del 20 de mayo de 1976 [...] ya que éste es posterior a la fecha de emisión de dicha Licencia y Manifestación de Ampliación y Modificación; por lo que se tiene una diferencia de una vivienda más, un nivel más en cada construcción y 582.00 m² más de construcción [...].* ----------

*En el plano que data de los años 70's* [plano manzanero en tela del periodo de los años 1970 a 1979], *en el predio de interés al fondo de éste se aprecia un macizo de construcción en su parte Noroeste y otro en la parte Norte y sin construcciones en la parte Suroeste; en el plano perteneciente a la década de los 90's* [plano en cronaflex de 1990 al 2000], *en el predio, al fondo de éste en su parte Noroeste se aprecia una construcción señalada con un nivel y tres niveles, en la parte Norte se aprecia otra construcción señalada con un nivel y en la parte Suroeste sin construcciones; en lo que respecta al plano del año 2001 a la fecha* [plano del SIGESCA del año 2001 a la fecha], *se sigue manteniendo lo descrito en el plano de la década de los 90's.* ----------

*[...] en ninguno de estos planos se señala la tercer casa que supuestamente esta edificada en la parte Suroeste de dicho predio, así como las construcciones descritas en el ya multicitado Avalúo [...].* -------

*[...] existen diferencias tanto en número de construcciones, niveles y superficies de construcción entre los documentos anteriormente analizados; por otro lado, cabe hacer mención en lo que respecta al Dictamen Técnico que ingresó en su momento la solicitante para soporta del Avalúo 2383 [...] la Contraloría Interna consideró que dicho Certificado se elaboró de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su reglamento, ya que el Director Responsable de Obra como persona física auxiliar de la Administración Pública, en el acto de dictaminar, otorga su responsiva en el ámbito de su intervención profesional [...].* ----------

c) Que del numeral 9 del apartado VII "Descripción de los Hechos", del capitulo "PROCEDENCIA DE LA DEMANDA" de la demanda de lesividad se desprende lo que sigue: ----------

*Del análisis a los antecedentes [...] quedó determinado que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos Folio RIYO2441007 expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete [...] adolece para ser considerado como eficaz y legítimo, del elemento de validez exigido en la fracción II del artículo 6° de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al advertirse que en el trámite correspondiente su solicitante se condujo con dolo induciendo a esta autoridad administrativa al error para obtener el documento que hoy se impugna, haciendo creer que las tres casas a que se refiere el documento controvertido se encuentran establecidas en el inmueble de interés desde el año mil novecientos cincuenta y siete, esto es inclusive antes del primer Programa Parcial de Desarrollo Urbano publicado en el año de mil novecientos ochenta y dos en donde para la zona en cuestión se permitía 1 vivienda por cada 500 m² de superficie, cuando de diversas constancias documentales se desprende que por el contrario los trabajos de construcción de las multicitadas casas empezaron en el año dos mil seis, contraviniéndose las disposiciones normativas que en materia de Desarrollo Urbano son aplicables a la zona en la que se encuentra ubicado el inmueble que se comenta, a saber, Programa Parcial del Centro Histórico de Coyoacán del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán que ele otorga una zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada 550 m2, altura 7.50 sobre el nivel de la banqueta, 40 % mínimo de área libre [...]; por otra parte de las constancias documentales obtenidas por esta autoridad administrativa se desprende que el Certificado que por esta vía se impugna generó derechos y beneficios al administrado, ello en virtud de que al amparo del mismo se obtuvo por parte de la autoridad Delegacional en Coyoacán, la Licencia de Registro de Obra Ejecutada Número 05/005/2009/04 para Ampliación y Modificación de fecha dos de marzo de dos mil nueve, con la que*

*se amparo la construcción de tres casas nuevas en el predio interior del inmueble de interés, en una superficie de 731.00 m2* [...]. ----------

**d)** Que, dentro del capítulo "CAUSAS DE NULIDAD" de la denuncia de lesividad, se señala que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos Folio RIYO2441007 expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, adolece para ser considerado como eficaz y legítimo, del elemento de validez exigido en la fracción II del artículo 6° de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en virtud de que la "[...] *solicitante del documento de interés valiéndose de artificios indujo al error a la autoridad emisora, para obtener la acreditación de derechos adquiridos que legalmente no le correspondía* [...]". Lo anterior, porque la copia certificada de escritura pública del inmueble de interés, proporcionada por el Archivo General de Notarías, consta de ochenta y dos fojas, no de "[...] *cuarenta y cuatro que se anexaron al trámite, precisamente omitiendo la parte en que se hacen constar los avalúos de los bienes, en donde claramente se indica a partir de su pagina 38 a la 42 las características del predio interior de Presidente Carranza Número 163 ahora 165* [...]"; y esto "[...] *aunado a la exhibición de las documentales* [...] *que fehacientemente acreditan que para el año mil novecientos cincuenta y ocho, existían 3 casas Habitación Unifamiliar en dos niveles cada una con una superficie total de.- Casa 1: 266.00 m2, Casa 2: 235.00 m2 y Casa 3: 230.00 m2* [...]". Así las cosas, con los elementos descritos, la autoridad que impugna el acto manifiesta que: ----------

[...] *se llevó a la autoridad emisora del acto administrativo que se somete a juicio a erróneamente creer que dichas construcciones a la fecha se encontraban en el predio de referencia, máxime que en ese actuar fraudulento, igualmente se reforzó el engaño con el Dictamen Técnico de fecha 14 de septiembre de 2007, signado por el Director Responsable de Obra, Arquitecto Oscar Pérez Huitrón DRO-1075, el cual afirma que se efectúo una inspección ocular al inmueble con una superficie de terreno 831.69 m2 y construcción de 731.00 m2 y* ***que de conformidad con la escritura número 51,841 de fecha 29 de septiembre de 1976*** [...] *se comprueba que el predio interior consta de tres casas marcadas con los número 1 con superficie de terreno 160.55 m2 y 266.00 m2 de construcción; la casa marcada con el número 2 tiene una superficie de terreno de 134.79 m2 y 235.00 m2 de construcción, y finalmente Casa 3 tiene una superficie de terreno de 142.50 m2 y 230.00 m2 de construcción, ante tales antecedentes es indudable la existencia del dolo en el actuar de la solicitante durante el tramite del Certificado en el que indebidamente se convalidaron derechos adquiridos para el uso Habitacional Unifamiliar de TRES Casas en DOS niveles con las siguientes superficies* [...], *es de resaltar que lo manifestado, no es una simple especulación, ya que del análisis de fondo que haga ese H. Tribunal dará cuenta de que efectivamente existió el dolo que debe producir la nulidad del acto impugnado, ya que si bien es cierto, se pudiera pensar que la solicitante no contaba con la escritura pública completa y que únicamente exhibió los documentos que en ese momento tenía en su poder, como se explica que el Director Responsable de Obra en su Dictamen refiera que las construcciones observadas coinciden con las señales en la Escritura Pública 51,841 antes citada, cuando estas en nada concuerdan, existiendo simplemente una diferencia en metros de construcción de 582.00 m2* [...], *independientemente del uso dado que acorde a lo consignado en el Dictamen de referencia, consiste en Habitacional con Tres Casas en dos niveles compuestas por la 2 Sala, Comedor Cocina, Despacho, Cuarto de Servicio, 2 Baños, Tres Recámaras, y en la escritura se reduce a Cuarto estudio y baño, 1 garage y 1 bodega* [...]. ----------

[...] *haciendo referencia a lo narrado en el hecho 5* [referente a la denuncia ciudadana atendida por esta Subprocuraduría en el año 2006], *es irrefutable que la construcción de las 3 casas sobre las cuales se convalidaron derechos adquiridos con el documento controvertido, ilegalmente inició a finales del año dos mil cinco* [...]. ----------

*Bajo este contexto, en el predio que nos ocupa únicamente se encuentra permitido construir una casa debiendo mantener una superficie sobre del 35% como mínimo, de la cual un mínimo del 50% deberá*

*permanecer como área jardinada y el 50% restante podrá ser utilizado como estacionamiento con material permeable, y su altura máxima será de 7.50 metros, situación que económicamente resulta mucho menos rentable que por supuesto tres casas, por lo que como se demuestra con las constancias documentales que se anexan al presente como elementos probatorios, en el inmueble ubicado* ***en Calle Presidente Carranza Número 165 Interior 1, 2, y 3, Colonia Coyoacán, Delegación del mismo nombre, Código Postal 04000, en esta Ciudad Capital, con cuenta predial número 052-150-05-00-4, superficie de predio de 941.00 m2****, completamente al margen de la ley desde el año dos mil cinco y hasta la fecha se lleva a cabo la construcción de las tres casas consignadas en el certificado por esta vía impugnado, pasando por alto tanto las medidas de seguridad y sanciones impuestas tanto por autoridades federales como locales, logran ilegítimamente "regularizar" las construcciones mediante la Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 que fuera expedida por la Delegación Coyoacán* [...]. ----------

*Resulta indudable que en el presente asunto se está ante la presencia de un hecho notorio que por sí mismo conlleva a la existencia de un vicio que afecta la validez del certificado que nos ocupa, el cual es de resaltar, generó derechos y beneficios par los hoy demandados, toda vez que obtuvieron de la autoridad Delegacional en Coyoacán, la Licencia de Registro de Obra Ejecutada Número 05/005/2009/04 para Ampliación y Modificación de fecha dos de marzo de dos mil nueve, con la que se amparo al construcción de tres casas nuevas en el predio interior del inmueble de interés, en una superficie de 731.00 m2* [...]; *contraviniéndose así lo dispuesto por la fracción IV del artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal* [en lo que se refiere a la procedencia del reconocimiento de derechos adquiridos]. ----------

*Por lo anterior, es que el acto administrativo materia de la presente demanda de lesividad, al carecer como ya se ha dicho del elemento de validez exigidos en el artículo 6° fracción II en su hipótesis relativa a que en la manifestación de la voluntad de la autoridad emisora no medie dolo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, fundan y motivan la presente acción para que ese H. Tribunal proceda a determinar la nulidad del acto administrativo que se controvierte, atendiendo lo establecido por los artículos 24 y 25 primer párrafo de la multicitada Ley* [...]. ----------

**e)** Que dentro de la propia demanda de lesividad, la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda promovió un incidente de suspensión, por el cual se solicita "[...] *la SUSPENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL ACTO ADMINISTRATIVO, cuya nulidad se demanda, a efecto de que las cosas permanezcan en el estado en que se encuentran* [...]", lo anterior, en virtud de la Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 para Ampliación y modificación de fecha dos de marzo de dos mil nueve, emitida por la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, con la que se amparo la construcción de tres casas nuevas en el inmueble de interés, en una superficie de 731.00 m². ----------

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda impugnó un acto emitido por esa misma autoridad, en virtud de que, de acuerdo con las manifestaciones vertidas en la demanda de lesividad, el Certificado de de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007 fue expedido en contravención a la fracción II del artículo 6° de la Ley de Procedimiento Administrativo, al mediar error de hecho y de derecho, dolo y mala fe, en la manifestación de la voluntad de la autoridad emisora del acto que por la vía mencionada se controvierte. En relación con esto, de conformidad con el primer párrafo del artículo 25 de la referida Ley, toda vez que la omisión o irregularidad de cualquiera de los elementos de validez del acto administrativo exigidos por el artículo 6° produce la nulidad del acto, resulta procedente que la autoridad emisora y demandante solicite la declaración de la nulidad del mismo, a través del juicio de lesividad que actualmente se desarrolla. ----------

En virtud de lo expuesto en los apartados precedentes, y toda vez que de acuerdo con las constancias que obran en el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75; con el Avalúo de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, contenido dentro de la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, así como con la demanda de lesividad interpuesta por la autoridad emisora del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007, fue posible constatar que las obras de construcción en el predio ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, comenzaron a realizarse durante el año 2005, y que las personas interesadas en la construcción de tres casas habitación en el predio de mérito actuaron con dolo y mala fe, a decir de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al pretender acreditar la existencia de las citadas construcciones con el objeto de obtener un certificado de uso de suelo por derechos adquiridos, que avalara la legalidad de las mismas. ----------

Así las cosas, puesto que la validez del Certificado de mérito fue impugnada por la autoridad que lo expidió a través del Juicio de lesividad, y hecho el análisis de las constancias que obran en el expediente objeto de la presente Resolución esta Subprocuraduría concluye que la zonificación aplicable al predio es la prevista en Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", según el cual, en el predio de mérito se permite el uso de suelo para una vivienda por cada 500 m², con una altura de 7.5 metros, 35% de área libre. Así las cosas, la edificación de tres casas en dos y tres niveles, en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, contraviene el uso de suelo correspondiente a ese inmueble. ----------

Por lo expuesto, y una vez que se emita la resolución correspondiente en el Juicio de lesividad, radicado bajo el número A-3075/2009 en la Segunda Sala Auxiliar del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, de conformidad con los artículos 12 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 5º fracciones VI y VII, y 79 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y 124 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, llevar a cabo las acciones que correspondan respecto de la construcción de tres casas habitación, en el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, en virtud de que la obra de referencia contraviene las disposiciones del Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", imponiendo, las medidas y sanciones que resulten pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de uso de suelo respecto del predio referido. ----------

**Respecto de la construcción**

En su escrito presentado en fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, las personas denunciantes manifestaron que en el "[...] *predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza n. 165 ,Barrio Santa Catarina /Villa Coyoacán, c.p. 04000 Delg. Coyoacán, DF, fueron clausurados, total y permanentemente, los trabajos de construcción ilegal de tres nuevas casas* [...]. *Sin embargo* [...] *obtuvieron de SEDUVI, certificados por derechos adquiridos con documentos 'oficiales'* [...] *Con base en estos certificados solicitaron y obtuvieron de la Delegación Coyoacán permisos de terminación de obra y a partir del 16 de abril del año en curso, comenzaron las obras de construcción con el fin de terminar las nuevas casas y vender los 'condominios exclusivos Villa Coyoacán* [...]" (sic). ----------

Al respecto, durante el reconocimiento de los hechos denunciados practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día doce de mayo de dos mil nueve, se observaron en el predio de mérito "[...] *tres viviendas más en construcción, una al Este presenta dos niveles y un avance del 70%, aproximadamente; otra al Oeste, de tres niveles y un avance del 85%; así como una más al fondo o Norte, con tres niveles, también y un avance del 95%* [...]". ----------

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75, abierto con motivo de la denuncia ciudadana respecto del predio en estudio, misma que fue admitida por esta Subprocuraduría el veintiocho de marzo de dos mil seis, se desprende que las obras de construcción se realizaban desde aquella época, puesto que durante el reconocimiento de hechos que se practicó el treinta de marzo de dos mil seis, se constató que en aquel momento se llevaba a cabo la construcción de tres nuevas viviendas con aproximadamente un avance del 30%; y, después de sustanciar el procedimiento en el expediente referido, esta Subprocuraduría emitió la resolución administrativa número PAOT/300/SOT/277/2006 de fecha ocho de noviembre de dos mil seis, en la cual se concluyó que la obra realizada en el predio número 165 de la calle Presidente Venustiano Carranza, Colonia Barrio Santa Catarina y/o Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, consiste de la edificación de tres casas habitación nuevas, que contravienen el uso de suelo aplicable dispuesto en el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán"; además de que las mismas contravienen la reglamentación en materia de construcciones, toda vez que en aquella época no existía registro alguno de la manifestación de construcción que en derecho correspondía.

Sin embargo, debido a que los interesados obtuvieron el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio número RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, para el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, interiores 1, 2 y 3, Colonia Coyoacán, Delegación Coyoacán; de acuerdo con el cual se acreditaba el uso de suelo para: Habitación unifamiliar de **casa 1):** 266.00 $m^2$, **casa 2):** 235.00 $m^2$ y **casa 3):** 230.00 $m^2$: con planta baja y planta alta cada una, con superficie total ocupada de 731.00 $m^2$; fue solicitado el retiro de los sellos de clausura impuestos por la autoridad delegacional y, posteriormente, fue obtenida la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04. ----------

En este contexto, el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano informó que en los archivos de esa unidad administrativa [...] *se encontró el expediente correspondiente al Registro de Obra Ejecutada, ingresada en la Coordinación de Ventanilla Única Delegacional con folio OB/885/2008, con número de autorización 05/005/2009/04* [...] *para el inmueble arriba citado* [...]" y, al oficio citado, fue adjuntada una copia certificada del expediente relativo, dentro del cual se encuentra la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04, emitida el dos de marzo de dos mil nueve, expedida "[...] *para ampliación y modificación de 5 viviendas unifamiliares desarrolladas en tres niveles de construcción la modificación se realizó en planta baja y 1er nivel y la ampliación se realizó en segundo nivel en cada una de las 5 viviendas* [...]". La Licencia de Registro de Obra Ejecutada de ampliación y modificación en 5 viviendas de 7 existentes en el predio, se autorizó con sustento en una serie de documentos (citados en la sección "solicitudes de información" del apartado de "Atención e Investigación" de esta Resolución). ----------

Al respecto, y no obstante lo anterior, según fue analizado en los apartados precedentes, a través del avalúo realizado el veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, relativo al inmueble ubicado en calle Presidente Carranza número 163, en Coyoacán, ahora calle Presidente Carranza número 165, el cual forma parte integrante de la escritura pública de disolución y adjudicación

número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, se corrobora que en el año mil novecientos setenta y seis, el predio en estudio tenia una superficie total de 831.69 $m^2$ y el inmueble constaba de un cuarto de estudio y baño, un garage y una bodega; contaba con un nivel, y se conformaba de dos construcciones con las siguientes superficies, Tipo I: 88.00 $m^2$; Tipo II: 61.00 $m^2$. ----------

En síntesis, de acuerdo con las constancias que obran en el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75; con el Avalúo de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, contenido dentro de la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, y con la demanda de lesividad interpuesta por la autoridad emisora del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007, se constata que las obras de construcción en el predio ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, avaladas por la Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04, no existían previamente. ----------

Por lo expuesto, en el momento en que se resuelva el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, y de conformidad con los artículos 12 fracciones III, X y XIII, 93, 94 y 95 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 3° fracciones VI, XI, XII y XIII, 248 fracciones VI y VII, 256 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y 124 fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que sea revocada o anulada la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 emitida el dos de marzo de dos mil nueve, expedida para la construcción de cinco casas, entre las cuales se encuentran las tres casas habitación relacionadas con los hechos denunciados, en el predio ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, así como decretar la suspensión o clausura de la obra en cita, con la finalidad de evitar que ésta sea concluida, en virtud de que la misma contraviene las disposiciones del Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", imponiendo, en su caso, las demás medidas y sanciones que resulten pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de construcciones, resaltando que la obra en estudio no es regularizable en cuanto a las condiciones que la zonificación aplicable establece para el inmueble en comento. ----------

Por su parte, de acuerdo con los artículos 93 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 72 y 250 fracción III del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en relación directa con el artículo 70, fracción I del propio Reglamento, la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la propia Delegación Coyoacán, no estará posibilitada para otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble de referencia, en virtud de que la obra en estudio no es susceptible de ser regularizada, según los señalamientos apuntados en la presente Resolución. ----------

**Respecto del Director Responsable de Obra**

Los artículos 7° fracción XVI y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determinan que el Director Responsable de Obra es aquella persona física registrada y autorizada por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos normados por esta Ley, sus reglamentos,

los programas, normas técnicas y demás normativa aplicable y es responsable de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorga la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. ----------

En este mismo sentido, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en los preceptos 32 y 36, dispone que el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que se hace responsable de la observancia de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. ----------

Así la cosas, se desprende que el Avalúo de fecha veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis, contenido dentro de la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, muestra que el Dictamen Técnico de fecha catorce de septiembre de dos mil siete, signado por el Director Responsable de Obra, Arq. Oscar Pérez Huitrón con número de registro DRO-1075, incluía información errónea con la que fue expedido el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007 el veintisiete de septiembre de dos mil siete, ya que no correspondia a las construcciones existentes. En el Dictamen Técnico en comento se dictaminó lo que a continuación se transcribe: ----------

> [...].. *Se efectuó una inspección ocular al inmueble con una superficie de terreno de 941.00 m2 y construcción de 731.00 m2 para las tres casas con una superficie de terreno de:* ***Casa No. 1.-*** *160.55 m2 y 266.00 m2 de construcción,* ***Casa No. 2*** *con una superficie de terreno de 134.79 m2 y de construcción de 235.00 m2, la* ***Casa No. 3*** *con una superficie de terreno de 142.50 m2; y de construcción 230.00 m2. '...La superficie de terreno donde se encuentran edificadas dichas casas es de 831.00 m2 más 109.31 m2 que corresponden a la parte de servidumbre de paso, ... quedando una superficie total de terreno de 941.00 m2, ...', '... Con base a lo anterior las Casas, SI REÚNEN LAS CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y APEGO A LAS NORMAS* [...]. ----------

De igual manera, de la Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04, expedida el dos de marzo de dos mil nueve, que ampara las obras de construcción materia de la presente Resolución, en el predio ubicado en Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, se desprende que funge como Director Responsable de Obra el Ing. Civil Antonio Silva Tonche, con número de registro DRO-0561. En este sentido, es menester indicar que las evidencias que se desprenden del caso que nos ocupa reflejan que las construcciones consistían en obra nueva. ----------

Asimismo, es de resaltar que el artículo 35 fracción II y IV, relacionado con el 33 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que el Director Responsable de Obra tiene como obligación dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas, y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, los Programas y las Normas de Ordenación; así como planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública; sin perder de vista que el artículo 41 del mismo Reglamento establece que la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra termina a los diez años contados

a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación de la obra construida o la fecha en que formalmente hayan terminado su responsiva. ----------

Lo anterior merece especial atención debido a que los artículos citados en los párrafos que anteceden implican que un Director Responsable de Obra es la persona auxiliar de la administración pública, autorizada y registrada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, del Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva, por lo que debió vigilar el desarrollo de la construcción, informado al interesado sobre las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas, así como sobre los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, en relación tanto con el Dictamen Técnico de fecha catorce de septiembre de dos mil siete, presentado para sustituir el Avalúo antes citado, como con la Licencia de Registro de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04, con el fin de apegarse a la normatividad señalada. ----------

En este contexto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, prevé en su artículo 95 Bis, las sanciones de carácter administrativo para los Directores Responsables de Obra, Corresponsables y Peritos, según la gravedad de la falta consistentes en: Amonestación por escrito; Multa; Suspensión temporal del registro y Cancelación del registro. La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. ----------

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa dará vista de la responsabilidad del Director Responsable de Obra en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a efecto de que dicha autoridad en el ámbito de sus atribuciones determine las sanciones que estime procedentes, para los CC. Arq. Oscar Pérez Huitrón con número de registro DRO-1075 e Ing. Civil Antonio Silva Tonche, con número de registro DRO-0561, Directores responsables que participaron en la obra objeto de la denuncia. ----------

**Respecto de la representación de interés legítimo**

En este sentido, y como fue señalado en la parte conducente, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda interpuso una demanda de lesividad el día seis de julio de dos mil nueve, en contra del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RTY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, la cual quedó radicada bajo el número de juicio A-3075/2009 en la Segunda Sala Auxiliar del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal; asimismo, la propia autoridad indicó que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial fue señalada "[...] *como tercer perjudicado en razón de haberse substanciado ante la misma, el procedimiento de denuncia registrado con el número PAOT-2006-208-SOT-75, respecto de las obras que aún se siguen llevando a cabo en el inmueble de referencia* [...]". ----------

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 5° fracción XX, 15 Bis 5, fracción XV, inciso a), y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial actualmente participa como tercero perjudicado en el juicio de lesividad referido en el párrafo precedente, en representación del interés legítimo que tiene conferido para la defensa del interés

público y la protección del orden jurídico contenidos en las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal; a través de la aportación de elementos que permitan llegar a la certeza y convicción de que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007 fue expedido mediando error, de conformidad con el análisis vertido en la presente Resolución. ----------

## 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, se concluye que: ----------

1. El predio objeto de la denuncia se encuentra ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, donde se permite el uso de suelo para una vivienda por cada 500 $m^2$, una altura de 7.5 metros, y 35% de área libre, conforme al Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán". ----------
2. El inmueble de referencia cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio número RIY02441007 expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, el cual certifica que el predio consta de tres casas: casa 1) 266.00 $m^2$, casa 2) 235.00 $m^2$ y casa 3) 230.00 $m^2$; con planta baja y planta alta cada una, en una superficie total ocupada de 731.00 $m^2$. ----------
3. El Dictamen Técnico de fecha 14 de septiembre de 2007, signado por el DRO, Arq. Oscar Pérez Huitrón DRO-1075, se contrapone con el Avalúo realizado el veinte de mayo de mil novecientos setenta y seis contenido en la escritura pública de disolución y adjudicación número 51,841 de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos setenta y seis, debido a que éste último refiere que en el predio de mérito tenía una superficie total de 831.69 $m^2$; y que el uso del inmueble era de un cuarto de estudio y baño, un garage y una bodega; contaba con un nivel, y se conformaba de dos construcciones con las siguientes superficies, Tipo I: 88.00 $m^2$; Tipo II: 61.00 $m^2$. ----------
4. De acuerdo con la información que obra en el expediente número PAOT-2006-208-SOT-75, se desprende que la construcción de tres casas en el predio ubicado en calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Colonia Barrio Santa Catarina y/o Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, consistían en obra nueva, no así en remodelación, ampliación ni modificación. ----------
5. El Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derecho Adquiridos folio RIYO2441007 fue impugnado a través del Juicio de lesividad respectivo, en virtud de que se expidió en contravención a la fracción II del artículo 6° de la Ley de Procedimiento Administrativo, al mediar error de hecho y de derecho, dolo y mala fe que influyeron en la manifestación de la voluntad de la autoridad emisora del acto que por la vía mencionada se controvierte. ---------
6. La edificación de tres casas de 2 y 3 niveles, en el predio objeto de interés, contraviene el uso de suelo correspondiente a ese inmueble de conformidad con el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", así como el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------
7. Las construcciones que se realizan en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, son obra nueva de reciente ejecución. ----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, una vez resuelto el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que sea revocada o anulada la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 emitida el dos de marzo de dos mil nueve, imponiendo las medidas y sanciones pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable. ----------
9. Corresponde a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, una vez resuelto el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete, no otorgar la autorización de uso y ocupación para el inmueble de referencia, en virtud de que las obras en estudio no son susceptibles de ser regularizadas. ----------
10. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, determinará, en el ámbito de sus atribuciones, las irregularidades, anomalías o violaciones que detecten de las funciones de los Directores Responsables de Obra, los CC. CC. Oscar Pérez Huitrón con número de registro DRO-1075, y Antonio Silva Tonche, con número de registro DRO-0561, así como las sanciones que se estimen procedentes. ----------
11. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, participa como tercero perjudicado en el juicio de lesividad, multicitado, en representación del interés legítimo que tiene conferido para la defensa del interés público y la protección del orden jurídico contenidos en las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

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 establecido 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**.- La construcción de 3 casas en el predio ubicado en la calle Presidente Venustiano Carranza número 165, Barrio Santa Catarina y/o Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, incumple con el uso del suelo dispuesto en la zonificación prevista en el Programa Parcial "Centro Histórico de Coyoacán", contraviniendo lo dispuesto en los artículos 22 fracción I y 32 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

**SEGUNDO**.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, deberá valorar la información existente en el presente instrumento, a fin de llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que sea revocada o anulada la Licencia de Obra Ejecutada número 05/005/2009/04 emitida el dos de marzo de dos mil nueve, e imponer las medidas y sanciones que resulten pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable, una vez resuelto el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete. ----------

La Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, deberá valorar la información existente en el presente instrumento, a efecto de abstenerse de otorgar la

autorización de uso y ocupación al inmueble de referencia, una vez resuelto el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete. ----------

La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, deberá valorar la información existente en el presente instrumento, a efecto de que determine las sanciones que estime procedentes para los CC. Oscar Pérez Huitrón con número de registro DRO-1075 y Antonio Silva Tonche, con número de registro DRO-0561, una vez resuelto el juicio de lesividad del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio RIY02441007, expedido el veintisiete de septiembre de dos mil siete.

**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 los titulares de las direcciones generales Jurídica y de Gobierno, y de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano, adscritas a la Delegación Coyoacán; y a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -------

Así lo proveyó y firma por triplicado 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.

VAA/RRR/LRL