



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 AGO 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-635-SOT-262, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Berlín número 52, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo de 2017, respectivamente.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia construcción (obra nueva) y de conservación patrimonial por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitud de información al área competente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----





En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial).

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, al predio investigado le aplica la zonificación HU/9m/55% (Habitacional Unifamiliar, **1 vivienda cada 500m² de terreno**, 55% mínimo de área libre, altura máxima de 9 metros).-----

Adicionalmente, el predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo se encuentra colindante al inmueble ubicado en calle Grecia número 123, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, se constataron actividades de remodelación al interior predio objeto de investigación, tales como: cambio de aplanados y pisos, cambio de instalaciones.-----

En este sentido, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el inmueble objeto de investigación no se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en la calle Londres número 87, el cual se encuentra incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles de Valor Artístico, sin que se cuente con solicitudes para la intervención física y, por lo tanto tampoco de la emisión de opinión técnica o aviso al respecto.-----

En otro orden de ideas, personal adscrito a esta Subprocuraduría levanto el Acta Circunstanciada en fecha 16 de marzo de 2016, en la que se asentó que de la consulta a la página web <https://www.noox.mx/mini-lofts-noox>, **se identificó la venta de 12 mini lotfs** en el inmueble ubicado en Calle Berlín número 52, Colonia del Carmen Coyoacán.-----

Derivado de lo anterior, resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

Registro No. 186243, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.-----

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para





acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo. -----

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.-----

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. -----

Sobre el particular, es importante mencionar que de acuerdo a la superficie del predio objeto de investigación (608 m²), únicamente se tiene permitida la construcción de 1 vivienda de acuerdo a la densidad aplicable al mismo.-----

Adicionalmente, de la información remitida por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del sistema de Aguas de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de investigación cuenta con Registro en el Padrón de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para 9 viviendas.-----

Tal y como se menciona en el párrafo que antecede, el predio objeto de investigación cuenta con una toma que abastece a 9 viviendas, de las documentales que integran el expediente de mérito, no se ampara el aprovechamiento distinto al Unifamiliar, sin embargo, se pretende la realización de 12 viviendas.-----

Lo dicho hasta aquí, supone que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación toda vez que se realizó la intervención física sin contar con el dictamen técnico y el Visto Bueno de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

Es por esto que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), respecto al número de viviendas y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de hechos al predio objeto de investigación, pudiendo constatar que al momento de la diligencia se llevaban a cabo





actividades de remodelación al interior del mismo, tales como: cambio de aplanados y pisos, cambio de instalaciones.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que no cuenta con antecedente, constancia, registro, ni documento alguno relativo al inmueble objeto de investigación.-----

Asimismo, mediante escrito de fecha 05 de junio de 2017, presentado en esta Procuraduría por una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, remitió las siguientes documentales: -----

1. Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial de fecha 25 de abril de 2017, con número de folio 211 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-
2. Fotos del estado original del inmueble al inicio de los trabajos de remodelación en el inmueble de mérito.-----

A este respecto, de conformidad con el artículo 95 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, el cual establece que Tanto el denunciante como la parte señalada como presunta responsable, podrán ofrecer las pruebas que estimen pertinente; en este menester, el propietario del inmueble, proporcionó diversas fotografías previas a las actividades de construcción, de las cuales se desprenden que en el inmueble relacionado con la presente investigación, fue objeto de diversas intervenciones físicas, dando como resultado la apreciación de una modificación estructural; siendo esta consistente en la demolición de muros perimetrales confinados a la fachada del cuerpo constructivo.-----



FUENTE: PROPIETARIO



FUENTE: PAOT (01/06/17)





Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que no existe antecedente, constancia, registro, ni documento alguno relativo al predio objeto de investigación.-----

Por consiguiente, los trabajos ejecutados en el predio objeto de investigación, no se ubican en el supuesto del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que debieron de haber contado con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción.-----

En razón de lo anterior, se hizo del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, con la finalidad de que se realice visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), y resuelva conforme a derecho corresponda; por lo que mediante oficio DGJG/DG/305/2017, informo que se emitió orden de visita de Verificación en materia de construcción, bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/375/17, por lo que le corresponde a esa Dirección General, resolver conforme a derecho procede.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Berlín número 52, Colonia del Carmen Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, al predio investigado le aplica la zonificación HU/9m/55% (Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 500 m² de terreno, 55% mínimo de área libre, altura máxima de 9 metros); adicionalmente, se localiza en área de conservación patrimonial y se encuentra colindante con el predio ubicado en Londres número 87, el cual se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBA, por lo que se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere del Dictamen Técnico de SEDUVI y Visto Bueno del INBA.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se contestaron al momento de la diligencia, actividades de remodelación; sin embargo, del análisis realizado a las fotografías proporcionadas por el propietario del inmueble, se desprende que al interior del inmueble objeto de investigación, se realizó la demolición de muros perimetrales, siendo esto, una modificación estructural, por lo que no se apegaron a los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que debieron de haber contado con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción.-----





3. Los trabajos de obra, no contaron con Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
4. El proyecto de mérito no contó con Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Coyoacán.-----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, respecto al número de viviendas y en materia de conservación patrimonial, por cuanto hace el cumplimiento de la Norma De Ordenación Número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva) con número de expediente DGJG/SVR/O/375/17, e imponer las sanciones procedentes.--

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RACT/SABE

