



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2190-SOT-947

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 NOV 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2190-SOT-947, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en Calle José María de Teresa número 44, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2190-SOT-947

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio ubicado en Calle José María de Teresa número 44, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HU/7.5m/50 (Habitacional unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima de construcción y 50% mínimo de área libre)**, donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (unifamiliar) y espacios abiertos (jardines y parques), cualquier otro uso no especificado está prohibido.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por un muro de mampostería en su frente, con una puerta de acceso vehicular y una peatonal, en la fachada se observa el número 44 y no se advierte sobre la fachada algún letrero con la denominación o razón social, al interior se visualiza un inmueble de 2 niveles de altura en etapa de acabados casi concluidos, asimismo, desde la vía pública no se constataron personas o mobiliario al interior del inmueble.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de la particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio ubicado en Calle José María de Teresa número 44, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón.

En respuesta al requerimiento referido, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del inmueble investigado, manifestó que en el inmueble en comento no existe ningún tipo de obra nueva y se encuentra sin habitar; habiendo realizado obras menores que se ubican dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en específico resane y eliminación de la humedad de los techos que estaban dañados, pintura de la casa interior y exterior, cambiar las tazas del baño y lavabos, así como piso laminado.

En este sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.

En relación con lo anterior, a efecto de corroborar el uso ejercido y la obra realizada en el inmueble denunciado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2190-SOT-947

VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o a las buenas costumbres: en fecha 24 de octubre de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al inmueble investigado ubicado en Calle José María de Teresa número 44, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un portal electrónico y número telefónico que publicitaba al domicilio investigado como uso de oficinas de una empresa, asimismo, se realizó una llamada al número encontrado en el portal electrónico el cual al marcar dice que no existe. Asimismo, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet <https://www.google.com.mx/maps/preview> y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de uno a diez años del inmueble denunciado, tal y como se muestra en las siguientes imágenes de las cuales se advierte que en el inmueble se realizaron trabajos de construcción de obra menor que se ubican dentro de los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. Actas circunstanciadas que tienen el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Julio-2009

Fuente: Google Maps



Junio-2019

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 13 de junio de 2019



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2190-SOT-947

Refuerza lo anterior lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el último reconocimiento de hechos, en donde no se observan actividades de oficina, ni se constataron personas al interior.-----

En conclusión, de la información obtenida en google maps, lo proporcionado por el denunciado y lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advierte que los trabajos consistentes en resane y eliminación de la humedad de los techos que estaban dañados, pintura de la casa interior y exterior, cambiar las tazas del baño y lavabos, así como la colocación de piso laminado, se ubican en lo supuesto establecido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de obra que no requiere Manifestación de Construcción; y el uso de suelo de oficina no se constató.-----

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 predio ubicado en Calle José María de Teresa número 44, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HU/7.5m/50 (Habitacional unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima de construcción y 50% mínimo de área libre), donde los únicos usos de suelo permitidos son vivienda (unifamiliar) y espacios abiertos (jardines y parques), cualquier otro uso no especificado está prohibido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.-----
2. De la información obtenida en Google Maps, lo proporcionado por el denunciado y lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advierte que los trabajos realizados en el predio denunciado (resane y eliminación de la humedad de los techos, pintura, cambio de mobiliario en baño y colocación de piso laminado), se ubican en los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de obra que no requiere Manifestación de Construcción; sin constatar el uso de oficinas.-----

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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2190-SOT-947

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

----- **R E S U E L V E** -----

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 las personas denunciantes.-----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/SMCR