



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2020

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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2166-SOT-924, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Altavista número 144, Colonia San Ángel Inn, 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 diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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:

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Comercio Especializado, 9 metros de altura máxima, 35% de área libre; donde los usos de suelo para: vivienda, galerías de arte, exposición y venta, residencias de embajadas, venta de joyería, relojería, artículos de oro y plata, artesanías finas, alfombras y tapices de alta calidad, telas y cortinas finas, boutique de alta costura, muebles de alta calidad, cuadros y marcos, antigüedades, plantas de ornato y florerías, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques se encuentran permitidos**.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

Le aplica la Norma Complementaria Particular “Altavista”, que establece que para construcciones nuevas deberán respetar una restricción al frente de 5.00 metros como área verde, y en su colindancia posterior con el uso habitacional una restricción de 3.5 metros, la altura máxima será de 9 metros, deberán proporcionar su acceso y salida por la calle Altavista y no deberán tener vista hacia la zona habitacional. -----

Asimismo, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa General de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera que cubren parte de la barda perimetral, en la que se advirtieron trabajadores realizando la demolición manual de la barda, sin que se observara letrero de obra, asimismo se constató la realización reciente de trabajos de modificación y ampliación en el inmueble preexistente de 2 niveles.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de julio de 2019 , quien se ostentó como el apoderado de la persona moral propietaria del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Oficio AAO/DGG/DVA/UDVO/1676/19, de fecha 28 de marzo de 2019, emitido por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Oficio AAO/DGG/DVA/UDVO/2398/19, de fecha 26 de abril de 2019, emitido por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Oficio AAO/DGG/DVA/UDVO/3744/19, de fecha 21 de junio de 2019, emitido por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Autorización número 337/18, de fecha 10 de julio de 2018, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para llevar a cabo la modificación al proyecto aprobado previamente con la autorización número 050/18 del 12 de febrero de 2018, llevando a cabo la reubicación del acceso vehicular en barda de blocks a la vía pública. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Antropología e Historia informó el inmueble objeto de investigación no es monumento histórico ni colinda con algún bien considerado monumento, sin embargo se localiza dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos históricos de la Alcaldía Álvaro Obregón; asimismo, cuenta con diversas autorizaciones, dentro de las cuales se encuentra la autorización número 384/19 de fecha 15 de agosto de 2019, mediante el cual se autorizó una modificación al proyecto previamente autorizado mediante autorización 416/18 del 16 de agosto 2018, es decir una modificación respecto del área construida de 2165.00 m² por 2058 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

Así también, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen Técnico número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2607/2016, de fecha 20 de septiembre de 2016, en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición de las construcciones : casa habitación en una superficie de 210.90 m² en dos niveles, cuarto de servicio en una superficie de 16.20 m² en un nivel y las plataformas de: Cancha de frontón en una superficie de 280.70 m², alberca en una superficie de 81.30 m², rampa de acceso en una superficie de 45.30 m² y estacionamiento en una superficie de 76.52 m², así como bardas perimetrales.

Es de señalar, que actualmente solo se encuentra vigente la autorización 384/19, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial se encuentra sin vigencia.

De lo anterior, se concluye que los trabajos de ampliación y modificación cuentan con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, sin embargo no cuentan con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultura Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación patrimonial.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento.

En materia de construcción, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que no cuenta con Licencia de construcción especial o Registro de Manifestación de Construcciones para el predio objeto de investigación.

Adicionalmente personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción 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 las buenas costumbres; en fecha 22 de noviembre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com/maps>), y con ayuda de la herramienta Imágenes Históricas, se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de uno a dos años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2017, 2018 y 2019, se advierte que en el año 2019, se realizaron trabajos de construcción (ampliación y modificación) en el inmueble objeto de investigación ; por ultimo de las imágenes observadas a pie de calle del frente del inmueble y confrontadas con el reconocimiento de hechos, se advierte una modificación en la barda perimetral.

Acta circunstanciada que tiene 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Imagen 1. Vista del predio objeto de investigación, en el cual se advierte la barda perimetral y un solo acceso al inmueble.



Imagen 2. Vista del predio objeto de investigación, en el cual se advierte los tapias de madera, los restos de los sellos de clausura y parte del inmueble (ampliado y modificado).

Fuente: Reconocimiento de Hechos del 09 de enero de 2020

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó el inmueble objeto de investigación, delimitado por tapias de madera, sobre los cuales se advirtieron restos de sello de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón, asimismo no se constataron actividades de construcción.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la alcaldía de Álvaro Obregón, remitió copia de los oficios AAO/DGG/DVA/UDVO/1676/19, AAO/DGG/DVA/UDVO/2398/19 y AAO/DGG/DVA/UDVO/3744/19, asimismo informó que el procedimiento 056/UDVO/2019, se encuentra en estado de clausura y al momento no cuenta con algún medio de impugnación.

De lo anterior se concluye, que los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación son de ampliación y modificación por lo que requieren de un Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar las acciones legales procedentes con la finalidad de que se cumpla la clausura ordenada en la resolución administrativa emitida para el procedimiento 056/UDVO/18. -----

En cuanto a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), durante los reconocimientos de hechos no se constató que se desarrolle una actividad en el inmueble con un uso de suelo no permitido, toda vez que en el predio aún se llevan a cabo actividades de construcción. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en calle Altavista número 144, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa General de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Comercio, 9 metros de altura máxima, 35% de área libre; donde los usos de suelo para: vivienda, galerías de arte, exposición y venta, residencias de embajadas, venta de joyería, relojería, artículos de oro y plata, artesanías finas, alfombras y tapices de alta calidad, telas y cortinas finas, boutique de alta costura, muebles de alta calidad, cuadros y marcos, antigüedades, plantas de ornato y florerías, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques se encuentran permitidos.**. -----

Adicionalmente se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera que cubren parte de la barda perimetral, en la que se advirtieron trabajadores realizando la demolición manual de la barda, sin que se observara letrero de obra, asimismo se constató que se realizaron trabajos de modificación y ampliación en el inmueble recientemente. En el último reconocimiento de hechos, no se advirtieron actividades de construcción, y se observaron restos de sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Los trabajos de construcción (modificación y ampliación), cuentan con autorización del Instituto de Antropología e Historia, pero no cuentan con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2166-SOT-924

5. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento.
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación son de ampliación y modificación por lo que requieren de un Registros de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
7. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar las acciones legales procedentes con la finalidad de que se cumpla la clausura ordenada en la resolución administrativa emitida en el procedimiento 056/UDVO/18.
8. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), durante los reconocimientos de hechos no se constató que se desarrolle una actividad en el inmueble con un uso de suelo no permitido, toda vez que en el predio aún se llevan a cabo actividades de construcción.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Instituto Nacional de Antropología e Historia y a la Alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede .

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/IRG