



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 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, 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2167-SOT-925, 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (modificación), conservación patrimonial y establecimiento mercantil por el funcionamiento de un hotel en el predio ubicado en Calle San Jacinto número 20 Bis, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.

Para la atención de la investigación, 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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), construcción (modificación), conservación patrimonial y establecimiento mercantil 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, la Ley de Establecimientos Mercantiles para 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 conservación patrimonial y construcción (modificación)

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 las zonificaciones **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre y Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 9 metros de altura y 35% mínimo de área libre**.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

Asimismo, se localiza en Área 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 y Espacio Público 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sin que al momento de las diligencias se observaran trabajos de construcción.

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o ocupante del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentará las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante correo electrónico envió escrito de fecha 28 de junio de 2019, en el cual quien se ostentó como el propietario del inmueble manifestó lo siguiente: “(...) Que en el inmueble de mi propiedad NO SE REALIZA OBRA O MODIFICACIÓN de ningún tipo por lo que no cuenta con permiso, registro de manifestación de construcción, memoria descriptiva del proyecto arquitectónico o dictamen técnico de SEDUVI (...)” (sic).

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que a partir del año 2013 a la fecha no localizó antecedentes sobre la emisión de un dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial para la realización de intervenciones en el inmueble objeto de investigación.

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que de la búsqueda en los archivos y controles correspondientes para el inmueble objeto de investigación no cuenta con Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite al alguno.

Por otro lado, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia informó que el inmueble investigado es monumentos histórico y se localiza dentro del perímetro de protección de la “Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Álvaro Obregón”, por lo que el inmueble se encuentra sujeto a la competencia de esa Institución. Asimismo, informó que presentaron solicitud de autorización para realizar obras de mantenimiento y actualmente cuenta con la autorización número 176/19 del 30 de abril de 2019, en la que se autorizaron trabajos de mantenimiento mediante cambio de piso cerámico, así como la aplicación de pintura interior sin afectar elementos estructurales del inmueble ni de la fachada, no obstante, se realizó inspección ocular en el inmueble de referencia y se detectó obra ejecutada consistente en la instalación de terraza en patio trasero, por lo que el Instituto procedió a requerir al interesado a efecto de regularizar los trabajos ejecutados.

Refuerza lo anterior la información obtenida por 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,



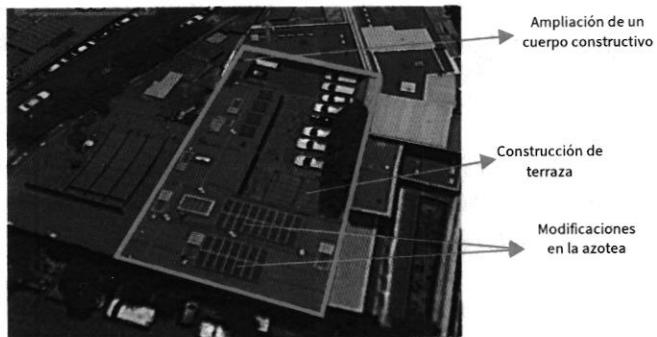
EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

al derecho o las buenas costumbres; en fecha 28 de octubre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Earth, vía Internet (<https://www.google.com/intl/es-419/earth/>), y con ayuda de la herramienta Imágenes Históricas, se localizaron imágenes aéreas, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2017 y 2019, se advierten que en ese periodo de tiempo, se modificó el inmueble, toda vez que se advirtió que se efectuó una ampliación en la parte posterior del inmueble de un cuerpo constructivo, así como la construcción de una terraza en la azotea y modificaciones en la azotea.

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 Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Vista del inmueble objeto de investigación
(Fuente Google Earth, año 2017)



Vista del inmueble objeto de investigación
(Fuente Google Earth, año 2019)

De lo anterior se concluye que en el inmueble objeto de investigación se llevaron a cabo trabajo de construcción (modificación y ampliación), los cuales no contaron con dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, aunado a ellos no contó con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México.

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

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación) en el inmueble objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles denominado "CASA SAN JACINTO", y en el centro cuenta con un acceso por medio



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

de un portón de madera, sobre esta exhibe un letrero que refiere "CASA SAN JACINTO SE RENTAN DEPARTAMENTOS AMUEBLADOS 59898971". -----

En este sentido, 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 24 de octubre de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al establecimiento mercantil denominado "CASA SAN JACINTO", de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose diversos portales los cuales hacen referencia al funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de hospedaje, (<https://www.booking.com/hotel/mx/casa-san-jacinto.es.html>, https://www.tripadvisor.com.mx/Hotel_Review-g150800-d14015596-Reviews-Casa_San_Jacinto_Mexico_City_Central_Mexico_and_Gulf_Coast.html, <https://www.hoteles.com/hotels.com/hotels/ho1090432992/casa-san-jacinto-ciudad-de-mexico-mexico/>) y la propia página del establecimiento (<https://www.casasanjacinto.com>). -----

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 Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o ocupante del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentará las documentales que acreditaran el funcionamiento de un hotel. Al respecto, mediante correo electrónico envió escrito de fecha 28 de junio de 2019, en el cual quien se ostentó como el propietario del inmueble manifestó lo siguiente: "(...) Que el uso del inmueble ubicado en Calle de San Jacinto 20 BIS, Col. San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P.01000, CDMX, es UNICA Y EXCLUSIVAMENTE DE CASA HABITACIÓN, ya que el suscrito vive y habita dicha casa (...) Que el inmueble de mi propiedad NO ES establecimiento mercantil de ninguna naturaleza, por lo tanto no cuenta con aviso o permiso de funcionamiento de ningún tipo (...)" (sic) y anexo copia de lo siguiente: -----

- Acta de levantamiento de sellos de suspensión de fecha 15 de abril de 2019, relacionado con el procedimiento DVA/EM/074/2019, en el que se exhibió el recibo de pago de la multa aplicada y se ordenó llevar a cabo el retiro el levantamiento del Estado de Suspensión. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición 08 de marzo de 2018.-----

Es importante señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley en comento. -----

Asimismo, el artículo 2 fracción XXIII de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, refiere que la solicitud de permiso es el acto a través del cual una persona física o moral por medio del Sistema inicia ante la Delegación (ahora Alcaldía) el trámite para operar un giro vecinal o impacto zonal, con lo cual finalidad de obtener



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

el permiso con el cual se autorizará la operación de un giro mercantil de impacto vecinal o zonal, con la vigencia establecida en esta Ley.

Al respecto, de acuerdo al artículo 19 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que son considerados de Impacto Vecinal los establecimientos de hospedaje.

Así también, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley antes referida, que los establecimientos mercantiles que presten el servicio de Hospedaje serán todos aquellos que proporcionen al público albergue o alojamiento mediante el pago de un precio determinado. Se consideran establecimientos de Hospedaje los Hoteles, Moteles y Desarrollos con Sistemas de Tiempo Compartido.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al inmueble de referencia le aplica la Norma Complementaria Particular para predios frente Plaza San Jacinto, tendrán un uso Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, respetando las construcciones existentes que tengan valor arquitectónico y/o patrimonial y donde el uso de suelo para hospedaje se encuentra prohibido.

Asimismo, esta Unidad Administrativa solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir copia del Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), o en su caso algún otro documento con el que se ampare el legal funcionamiento del establecimiento objeto de investigación, así como el Certificado de Uso de Suelo presentado para dicho; además de instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. **Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta.**

Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que cuenta con procedimiento DVA/EM/074/2019, para el inmueble investigado, en el que en fecha 10 de abril de 2019, se emitió resolución administrativa en la cual se resolvió imponer una sanción económica al establecimiento mercantil con giro de hospedaje por no contar con la documentación para acreditar su legal funcionamiento y toda vez que el responsable del mismo, manifestó el cierre definitivo de las actividades ejercidas, una vez que sea pagada la multa, se ordenó el retiro de los sellos de suspensión.

No obstante, como quedó precisado en párrafos anteriores, las actividades de hospedaje se llevan a cabo.

De lo anterior se concluye que en inmueble investigado se encuentra en funcionamiento un establecimiento con giro mercantil de hospedaje denominado "Casa San Jacinto", no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo ejercido el cual además se encuentra prohibido, aunado a ello no cuenta con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México para el funcionamiento de dicho establecimiento, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al inmueble denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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

1. Al predio ubicado en Calle San Jacinto número 20 Bis, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre y Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 9 metros de altura y 35% mínimo de área libre**, en donde el uso de suelo para hotel no se encuentra permitido. -----

Adicionalmente, se localiza en Área 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. De la información obtenida mediante Google Earth y la proporciona por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, se desprende que se detectó obra ejecutada consistente en la instalación de terraza en patio trasero. -----
3. Los trabajos de construcción (modificación y ampliación), no contaron con dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación) en el inmueble objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2167-SOT-925

6. De los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, la información obtenida vía internet y la proporcionada por la Alcaldía Álvaro Obregón, se desprende que en el inmueble se encuentra en funcionamiento un establecimiento con giro de Hospedaje denominado “Casa San Jacinto”, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite el uso de suelo ejercido como permitido, ni con Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de desarrollo Económico de la Ciudad de México para el funcionamiento de dicho establecimiento, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo y establecimiento mercantil de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al inmueble denunciado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables..-----

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:-----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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/IHG