



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 11 JUL 2022

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, V, VI, VIII y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, IV, V 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-2020-3967-SOT-843, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de noviembre de 2021, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y ambiental (ampliación) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Jardín números 107 y 109, colonia San Angel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta entidad se constató que el inmueble de interés ostenta el número 107 y 109 de la Calle Jardín; sin embargo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó con la cuenta catastral 054_075_07 y domicilio en Calle Jardín número 107, colonia San Angel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que en adelante se hará referencia a este domicilio como el predio objeto de investigación.-----

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) y construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Jardín número 107, colonia San Angel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató desde la vía pública dos inmuebles gemelos en fachadas



Expediente: PAOT-2020-3967-SOT-843

de 4 niveles de altura, en la orientación sur-oeste del inmueble y remetido aproximadamente 2 metros de la fachada principal se observa que en la azotea el último nivel tiene una ventana en colindancia. Al momento de las diligencias se observaron trabajos de pintura en fachadas principales y trabajos de remodelación en el interior.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HU/7.5/50 (habitacional unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima y 50% mínimo de área libre).-----

Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente se cuenta con oficios números 1347-C/1271 y 1348-C/1272 ambos de fecha 29 de julio de 2021, a través de los cuales la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Entidad que "(...) los inmuebles ubicados en calle Jardín números 107 – 109, en la colonia San Ángel Inn, alcaldía Álvaro Obregón, [son] construcciones incluidas en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico (...) [por lo tanto] Es del interés del INBAL, que se preserven estos inmuebles por considerarlos un ejemplo representativo y relevante de la arquitectura civil de su época: construidos hacia 1935 como viviendas gemelas, son obra del destacado arquitecto mexicano Juan O'Gorman (1905-1982) (...) le comunico que, hasta el momento, no existen antecedentes de solicitud o emisión de resolución alguna para realizar intervenciones físicas de ningún tipo en el inmueble (...)".-----

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1358/2021 la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que los inmuebles referidos se localizan fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón; sin embargo, ambas edificaciones están incluidas en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Asimismo, indicó no contar con registro de antecedentes respecto a la emisión de registro de intervenciones menores, dictamen ni opinión técnica.--

Aunado a lo anterior, en atención a los oficios PAOT-05-300/300-969-2021 y PAOT-05-300/300-970-2021, una persona que se ostentó como propietaria manifestó que los trabajos realizados consistieron en obras menores contempladas en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y presentó copia simple del escrito ingresado a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón de fecha 27 de agosto de 2020, en el que se especificó actividades relacionadas con el cambio de aplanados y pintura en interiores y fachada, cambio de herrería en ventanas interiores, cambio de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, impermeabilización en azotea, cambio de azulejos, pisos y muebles en baños y cocina.-----

Adicionalmente, mediante oficio AAO/DGODU/21-08-20.005, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó a esta Subprocuraduría que únicamente cuenta con Aviso para la Ejecución de trabajos de obra menor que no requieren Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 27 de agosto de 2020, para la realización de actividades de cambio de aplanados y pintura en interiores y fachada, cambio de herrería en ventanas interiores, cambio de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, impermeabilización en azotea, cambio de azulejos, pisos y muebles en baños y cocina.-----

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio AOO/DGG/DVA/876/2021, la Dirección de Verificación Administrativa de la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informó contar con procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción identificados con los expedientes 217/UDVO/2020 y 219/UDVO/2020, los cuales se encuentran en substanciación.-----

Es de resaltar que si bien es cierto el predio de interés no está dentro de las área de conservación patrimonial, también lo es que pertenece al catálogo de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo a cualquier intervención debió contar con autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de construcción (ampliación y/o remodelación) por considerarse afecto al patrimonio artístico; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que no contó con autorización emitida por dicho Instituto ni por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

RF

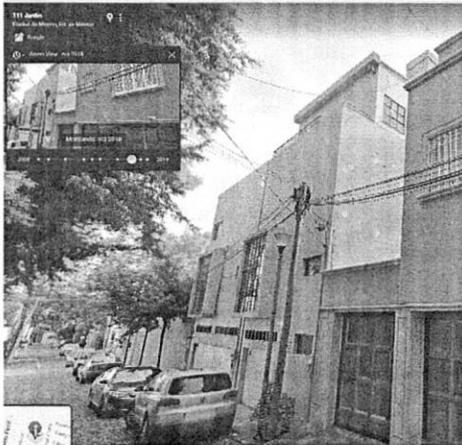


Expediente: PAOT-2020-3967-SOT-843

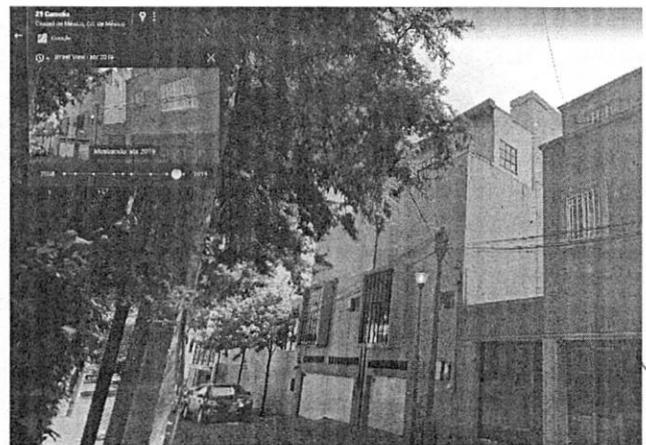
En razón de lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1711/2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 01 de septiembre de 2021, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble identificado con el número 107, por lo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. Por otra parte respecto al domicilio ubicado en Jardín número 109, señaló no haber realizado visita de verificación, toda vez que el inmueble contaba con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, con número de folio AAO-261/21 y AAO-263/21.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó un reconocimiento de hechos en fecha 17 de junio de 2022 en el que se constató, dos inmuebles gemelos en fachadas de 3 niveles de altura que en la orientación sur-oeste del inmueble y remetido aproximadamente 2 metros de la fachada principal se observa que en la azotea cuenta con un 4 nivel con una ventana en colindancia el cual no aparenta ser de reciente construcción. No se observaron trabajos ni trabajadores de obra, ni sellos impuestos por alguna dependencia.

De lo anterior, es importante mencionar que personal adscrito a esta Entidad, realizó un análisis multitemporal con las imágenes disponibles en el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View y lo constatado en los reconocimientos de hechos, identificando que el inmueble mantiene las mismas características físicas desde octubre de 2018, es decir, desde la vía pública no se observan cambios o modificaciones en el exterior del inmueble, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



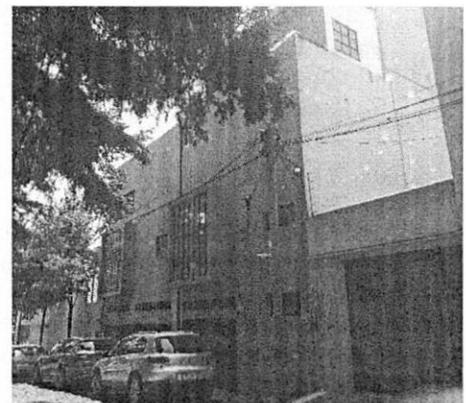
Fuente: imagen de octubre de 2018, obtenida a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View



Fuente: imagen de abril de 2019, obtenida a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View.



Fuente: Imagen de fecha 13 de agosto de 2021 obtenida durante el reconocimiento de hechos



Fuente: Imagen de fecha 17 de junio de 2022 obtenida durante el reconocimiento de hechos



Expediente: PAOT-2020-3967-SOT-843

En virtud de lo anterior, desde la vía pública no se identificaron cambios en las características físicas del inmueble; sin embargo, personal de esta Subprocuraduría constató que al interior se llevaron a cabo actividades de construcción, aparentemente consistentes en la remodelación, las cuales contaron con aviso para la Ejecución de trabajos de obra menor que no requieren Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. No obstante, dichas actividades se llevaron a cabo sin contar con autorización y/o visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni dictamen u opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que se trata de un inmueble afecto al patrimonio artístico; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo iniciado imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, enviando a esta Entidad la resolución administrativa correspondiente.-----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, concluir los procedimientos administrativos iniciados dentro de los expedientes 217/UDVO/2020 y 219/UDVO/2020; mediante la emisión de las resoluciones administrativas correspondientes, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho procedan y enviar a esta Entidad copia de las resoluciones emitidas al efecto.-----

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, 85 fracción X y 89 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató desde la vía pública dos inmuebles gemelos en fachadas de 4 niveles de altura, en la orientación sur-oeste del inmueble y remetido aproximadamente 2 metros de la fachada principal se observa que en el último nivel cuenta con una ventana en colindancia. Al momento de las diligencias se observaron trabajos de pintura en fachadas principales y trabajos de remodelación en el interior.-----
2. Del análisis multitemporal con las imágenes disponibles en el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View y lo constatado en los reconocimientos de hechos, se identificó que el inmueble mantiene las mismas características físicas desde octubre de 2018, es decir, desde la vía pública no se observan cambios o modificaciones en el exterior del inmueble. -----
3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HU/7.5/50 (habitacional unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima y 50% mínimo de área libre).-----
4. La Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Entidad que es del interés de ese Instituto preservar el inmueble objeto de investigación por considerarlo un ejemplo representativo y relevante de la arquitectura civil de su época, construido hacia 1935 como viviendas gemelas por el arquitecto Juan O'Gorman.-----
5. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, refirió que el inmueble se localizan fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón; sin embargo, se encuentra incluida en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----
6. La persona que se ostentó como propietaria manifestó que los trabajos realizados consistieron en obras menores contempladas en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y



Expediente: PAOT-2020-3967-SOT-843

presentó copia simple del escrito ingresado a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón de fecha 27 de agosto de 2020.-----

- 7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Aviso para la Ejecución de trabajos de obra menor que no requieren Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 27 de agosto de 2020.-----
- 8. La Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble identificado con el número 107, por lo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. Por otra parte respecto al domicilio ubicado en Jardín número 109, señalo no haber realizado visita de verificación, toda vez que el inmueble contaba con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, con número de folio AAO-261/21 y AAO-263/21; por lo que corresponde a dicho Instituto substanciar el procedimiento administrativo iniciado imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuación. -----
- 9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, concluir los procedimientos administrativos iniciados dentro de los expedientes 217/UDVO/2020 y 219/UDVO/2020; mediante la emisión las resoluciones administrativas correspondientes, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho procedan, y enviar a esta Entidad copia de las resoluciones emitidas al efecto.-----

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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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. -----

IGP//RMGG/AMMR