



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 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-2019-2176-SOT-934, 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), construcción (modificación) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en Avenida Revolución número 1734, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación a las autoridades correspondientes 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, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (modificación) y conservación patrimonial, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (modificación) y conservación patrimonial, como son la Ley de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel, San Ángel Inn, 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:

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

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 Avenida Revolución número 1734, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde una doble zonificación HU/7.5m/35 (Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o comercio, 7.5 metros de altura máxima de construcción y 35% mínimo de área libre) y Equipamiento de Servicios (administración, salud, educación y cultural), en donde de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el uso para centro cultural se encuentra permitido en la zonificación Habitacional Unifamiliar y el de plaza comercial se encuentra prohibido en ambas zonificaciones.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en donde se advierte letrero con la siguiente denominación: "La Reyna San Ángel", cabe mencionar que al momento de la diligencia permanece cerrado y no se constatan personas al interior.

En relación con lo anterior, a efecto de corroborar el uso ejercido en el inmueble denunciado, 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 a las buenas costumbres: en fecha 19 de noviembre de 2019, se realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al inmueble investigado ubicado en Avenida Revolución número 1734, 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 plaza comercial denominado "La Reyna San Ángel", asimismo, se encontró otro portal electrónico y número telefónico que publicita al domicilio investigado como uso de centro cultural de una fundación denominada "Fundación Fertilizando".



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

El Esfuerzo AC". 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.

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 oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio ubicado en Avenida Revolución número 1734, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; al respecto, en respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como persona denunciada del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y anexo copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en el cual se asentó que "DEBERÁ SOLICITAR EL DICTAMEN DE DETERMINACIÓN DE LÍMITES DE ZONIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO".

En este sentido, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, cuando no puedan determinarse los límites de la zona o cuando el predio se ubique en dos o más zonificaciones en los Programas, a solicitud del interesado, la Secretaría, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá un Dictamen de Delimitación de Zonas que se turnará al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente.

Por lo tanto, se solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación para el predio referido; al respecto, dicha Coordinación informó, que no encontró antecedente alguno.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si el inmueble de referencia cuenta con Aviso o Permiso 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 de algún establecimiento, así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite y en caso contrario realizar Visita de Verificación Administrativa en materia de establecimiento mercantil, sin que hasta la fecha de la presente se haya obtenido respuesta.

No obstante, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón de fecha 03 de octubre de 2019, por infringir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, es de mencionar que el inmueble se encuentra custodiado por 2 policías.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, toda vez que el uso de suelo de Centro Cultural no cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación y el uso de suelo de plaza comercial se encuentra prohibido. Así mismo, en materia de establecimiento mercantil, mantener el estado de clausura ordenado hasta en tanto cumpla con lo dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles.---

2. En materia de construcción (modificación) y conservación patrimonial.

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, el inmueble referido se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, es un inmueble considerado con valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico y autorización por parte de dichas autoridades.

Asimismo, la citada Norma de Ordenación establece que cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, valor artístico y valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, donde se percibe la fachada principal desgastada, se pueden advertir los muros aparentes de mampostería de la misma, no se constataron trabajos de construcción ni personas al interior de este.-----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite su legal funcionamiento; asimismo, quien se ostentó como la persona denunciada del inmueble objeto de investigación, anexo escrito donde manifestó que en el inmueble en comento se realizaron las siguientes intervenciones: aplanado del muro medianero que comparte con el Museo del Carmen, se limpió la piedra expuesta y se dejó que respire, posteriormente se colocó un rodapié a 7 cm separado del muro en toda la sección donde se expuso la piedra para generar una cámara de respiración, este rodapié se conformó con placas de durock y un bastidor metálico colocando orificios de respiración todo lo largo del mismo, asimismo, en el patio colindante al Museo del Carmen se desprendieron todos los aplanados que estaban en mal estado y se sustituyeron con nuevos, de igual forma se retiró el aplanado



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

de los pretilles y se restituyo por nuevos. Así mismo, anexó copia de la Memoria Descriptiva, Anexo Fotográfico, los planos Arquitectónicos y Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia ---

A efecto de constatar lo anterior, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si el inmueble citado se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección de su parte, si emitió autorización número 562/18, informe de inspección sobre corrección de humedades en el inmueble citado y si se llevó a cabo un Acuerdo Reparatorio con la responsable del inmueble ante el Órgano Administrativo Desconcentrado Especializado en Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias en Materia Penal de la Fiscalía General de la República.

Al respecto, dicha Coordinación informó que el inmueble denunciado es monumento histórico en virtud de que fue parte del conjunto religioso del Ex Convento del Carmen, asimismo, se localiza dentro del perímetro de protección de la "Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Álvaro Obregón", dicha Unidad Administrativa emitió la autorización 562/18 para realizar los trabajos consistentes en: Mantenimiento del muro medianero existente ubicado al interior del Museo del Carmen y el interior del inmueble referido, mediante el retiro de aplanado existente en muro a una altura de 1.20 m, limpieza de la piedra expuesta para dejar que respire, colocación de bastidor de 7 cm de aluminio en piso y a la mitad de donde remata el retiro de dicho aplanado para soporte, generando una cámara de respiración, se colocará una moldura en el remate de las placas de durok y el aplanado actual, se pintara a la cal el durok que se colocará como lambrin, con el mismo color que existe en el muro, se recomienda retirar 40 cm de piso y colocar una cenefa de cantera perforada a todo lo largo del lambrin para una mayor respiración, asimismo, anexo copia del oficio del reporte de inspección por parte de la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de esa Coordinación Nacional.

Por otra parte, se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble citado se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección y si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción y en su caso informar las características de los trabajos. Al respecto, dicha Dirección informó, que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos denominado Perímetro "A", asimismo, informó que no existen antecedentes sobre Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida para el predio de interés.

En relación con lo anterior, es importante señalar que en caso de llevarse a cabo obras de intervención en el inmueble denunciado, para su conservación y en su caso restauración, deberá ser previa autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, atendiendo a las restricciones establecidas por su nivel de protección, de conformidad en lo dispuesto en la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

Actuación y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", lo cual no aconteció.

Por cuanto hace a la construcción, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si el predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición y/o Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, dicha Dirección General informó, que no existe registro que haya ingresado a través de Ventanilla Única, Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno.

En conclusión, los trabajos que se llevaron a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Revolución número 1734, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, consistente en Mantenimiento del muro medianero existente ubicado al interior del Museo del Carmen y el interior del inmueble referido, mediante el retiro de aplanado existente en muro, limpieza de la piedra expuesta y colocación de bastidor de aluminio en piso para así generar una cámara de respiración, sobre dichos soportes se colocarán placas de durok, se pintará a la cal el durok que se colocará como lambrín con el mismo color que existe en el muro, asimismo, cuentan con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia pero no cuentan con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni Aviso ante la Alcaldía Álvaro Obregón.

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 referentes a Áreas de Conservación Patrimonial, imponer las medidas de cautelares y sanciones procedentes.

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

- Al predio ubicado en Avenida Revolución número 1734, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", le corresponde una doble zonificación: HU/7.5m/35 (Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y/o comercio, 7.5 metros de altura máxima de construcción y 35% mínimo de área libre) y Equipamiento de Servicios (administración, salud, educación y cultural), en donde de conformidad con el Sistema de Información



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el uso para centro cultural se encuentra permitido en la zonificación Habitacional Unifamiliar y el de plaza comercial se encuentra prohibido en ambas zonificaciones.

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", el inmueble referido se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, es un inmueble considerado con valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico y autorización por parte de dichas autoridades.
3. De la información obtenida vía internet por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados, se desprende que en el predio se ejerce el uso de plaza comercial denominado "La Reyna San Ángel" y como uso de centro cultural de una fundación denominada "Fundación Fertilizando El Esfuerzo AC", sin constatar actividades consistentes en construcción y se advierten sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón por infringir la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México.
4. El inmueble denunciado no cuenta con Dictamen de Delimitación de Límites de Zonificación.
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, toda vez que el uso de suelo de Centro Cultural no cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación y el uso de suelo de plaza comercial se encuentra prohibido. Así mimo, en materia de establecimiento mercantil, mantener el estado de clausura ordenado hasta en tanto cumpla con los dispuesto en la Ley de Establecimientos Mercantiles.
6. Por cuanto hace a las actividades de intervención, de la información proporcionada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, se desprende la realización de obras consistentes en: mantenimiento del muro medianero existente ubicado al interior del Museo del Carmen y el interior del inmueble referido, mediante el retiro de aplanado existente en muro a una altura de 1.20 m, limpieza de la piedra expuesta para dejar que respire, colocación de bastidor de 7 cm de aluminio en piso y a la mitad de donde remata



LOS 100

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2176-SOT-934

el retiro de dicho aplanado para soporte, generando una cámara de respiración, se colocará una moldura en el remate de las placas de durok y el aplanado actual, se pintara a la cal el durok que se colocará como láminas, con el mismo color que existe en el muro, los cuales cuentan con su Autorización, pero no cuentan con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con Aviso a la Alcaldía.

7. 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 Conservación Patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México por 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/SMCR