



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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, 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-2019-2170-SOT-928, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en 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) y fusión de predios en los predios ubicados en Calle José María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y fusión de predios 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 fusión de predios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en los predios objeto de investigación se encuentran delimitados por muros y rejas, al interior se advierte un inmueble preexistente de 3 niveles el cual tiene marcada el número 83 de la Calle Altavista, asimismo a un costado colinda al norte con otro predio en el cual se observan 2 inmuebles preexistentes, uno de 3 niveles que se localiza en la sección posterior y el segundo que se localiza al frente del predio, es de señalar que ambos predios están divididos mediante un muro de mampostería, por lo que no se advierte indicios de que estén conectados ambos predios.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor u Ocupante de los predios objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y



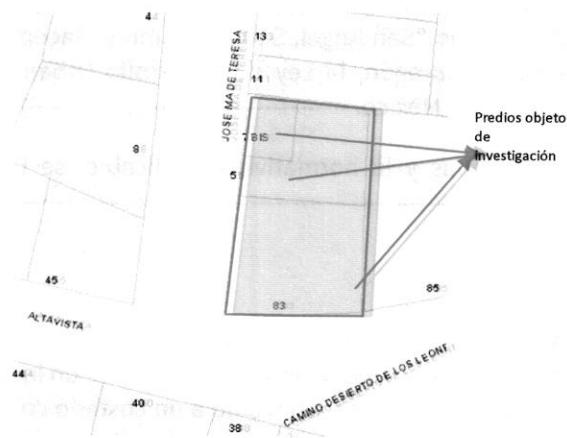
EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los actividades. Al respecto, quienes se ostentaron como Notarios Públicos de la Ciudad de México, manifestaron lo siguiente:

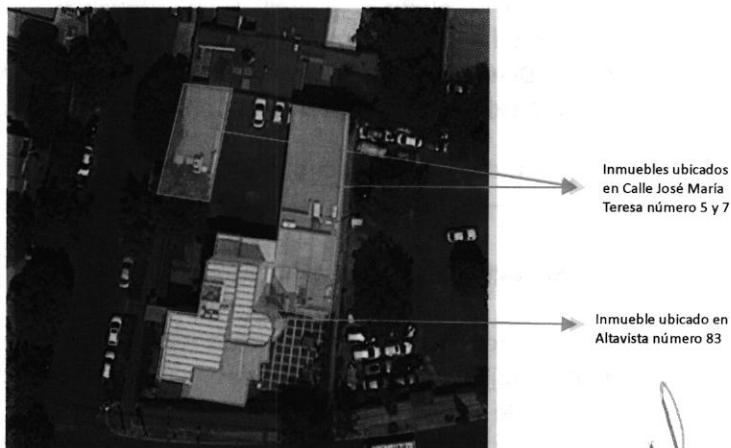
“(...) se hace la precisión que el domicilio correcto de las oficinas que ocupan las Notarías 24 y 98 de la Ciudad de México, es el marcado con el número 83 de la Calle Altavista (...) teniendo acceso al estacionamiento sobre la Calle José María Teresa (...)”

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 13 de noviembre 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 siete años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, se advierte que físicamente el cuerpo constructivo de la Calle Altavista número 83 y los inmuebles de la Calle José María Teresa número 5 y 7, se encuentran unidos.

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 aérea de los predios investigados
Fuente SIG-SEDUVI



Vista aérea de los predios investigados
Fuente Google Earth 29-03-2019



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

Es importante señalar, que respecto a lo manifestado por los notarios respecto de que el acceso al estacionamiento se encuentra en la Calle José María Teresa, sin embargo durante los reconocimientos de hechos realizados, no se constató un acceso para estacionamiento en el predio de Altavista número 83. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha 06 de septiembre de 2010, para el predio ubicado en Altavista número 83, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, asimismo, con una superficie de 765.67 m², coincidente con la superficie registrada en Sistema de Información Geográfico para dicho predio con cuenta catastral 054_067_06; asimismo, refiere que no cuenta con antecedente alguno de expedición de Licencia de Fusión de predios. -----

De lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados y lo consultado en Google Earth, se advierte que los predios ubicados en Altavista número 83 y Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentran físicamente fusionados. -----

2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” publicado en EL Diario oficial de la Federación el 01 de junio de 1993, a los predios ubicados en Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón les aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para oficinas, despachos notariales y estacionamientos se encuentra prohibido. -----

Asimismo, el predio ubicado en Calle Altavista número 83, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o comercio especializado, 9 metros de altura máxima, 35% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para oficinas y despachos notariales se encuentra prohibido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en los inmueble ubicado en calle Altavista número 83, se encuentra en funcionamiento las Notarías número 98 y 24, asimismo en los predios ubicados en Calle José María Teresa número 5 y 7, se encuentra en funcionamiento el estacionamiento para las Notarías, asimismo, en el que en el muro de la fachada del predio José María Teresa número 5, se encuentra adosado el letrero que refiere “ NOTARIAS 98 Y 24”. -----

Al respecto, quienes se ostentaron como Notarios Públicos de la Ciudad de México de las Notarías número 98 y 24, realizaron diversas manifestaciones, entre las que se encuentran que: -----

“(...) las notarías están exentas de procedimiento de verificación administrativa bajo las supuestas de la Ley de Procedimiento Administrativo y su Reglamento, ambos de la Ciudad de México (...) por parte del Instituto de Verificación Administrativa ni central ni de la Alcaldía por la naturaleza de sus funciones (...) la actividad (...) notarial (...) tiene regulación especial (...) la ley de Notariado (...) fue la propia Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos la que aprobó y autorizo la ubicación de las Notarías (...) mediante la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal correspondiente al día 11 de noviembre de 2010 (...) en términos del artículo 67 de la Ley de Notariado (...) se reitera que las Notarías son coadyuvantes de la autoridad, es



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

decir del Poder Ejecutivo local (...) ya que no realizan actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro; sino que prestan servicios con la fe pública que les otorga ese mismo Poder Ejecutivo de esta Ciudad (...)"

En fecha 23 de julio de 2019, se emitió Acuerdo mediante el cual se trasladaron del expediente PAOT-2018-417-SOT-169, al expediente citado al rubro, el Oficio número CJSI/DGJEL/DCAN/SN/1917/2017 emitido por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, para la integración de la investigación, en virtud de que se relaciona con los hechos denunciados.

En dicho oficio, la Consejería Jurídica y de Estudios Legislativos de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 35 fracciones I, VII, XX y XXVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del entonces Distrito Federal, 2 fracción VI, 8 y 9 de la Ley del Notariado para el entonces Distrito Federal, 29 fracciones I y V, 114 fracciones XIV y XIX del Reglamento Interior de la Administración Pública del entonces Distrito Federal, ordenamientos vigentes al momento de su emisión, en el cual emitió opinión referente al tema que nos atañe, considerando que si bien el uso de suelo para notarías podría ser considerado como equivalente al uso para representaciones estatales o gubernamentales, lo cierto es que, para el caso en que en un inmueble se encuentre expresamente prohibido el uso para notaria, estima que no es factible desempeñar en el mismo la función notarial.

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

En este sentido, es importante señalar que el funcionamiento de las notarías, fue objeto de análisis en el expediente número PAOT-2018-3170-SOT-1378 abierto con motivo de una denuncia ciudadana, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó lo siguiente:

"(...)

1. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Altavista número 83, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron dos inmuebles de 2 niveles de altura cada uno, donde se encuentran las notarías número 24 y 98.*
2. *Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HU/9 mts/35 (Habitacional Unifamiliar, 9 de altura máxima, 35% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para notarías no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo de la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac vigente. Construcción.*
3. *Corresponde a la Coordinación de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/828/2018 iniciado en el inmueble investigado, toda vez que el uso de suelo para notarías no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo de la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac vigente, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.*

"..."



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

En conclusión, en el predio ubicado en Altavista número 83, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, se realizan actividades prohibidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitido el uso de suelo para Oficinas y Despachos Notariales.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/828/2018, e imponer las sanciones procedentes.

Asimismo, retomando lo determinado en el apartado respecto a la fusión de los predios, toda vez que en lo predio Jose María Teresa número 5 y 7, se ejerce el uso de estacionamiento de las Notarías 98 y 24, el cual se encuentra prohibido, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo 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 a los predios ubicados Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, 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. A los predios ubicados Calle Jose María Teresa número 5 y 7, 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 en Álvaro Obregón, les corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para oficinas, despachos notariales y estacionamiento se encuentra prohibido; asimismo, al predio ubicado en Calle Altavista número 83, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o comercio especializado, 9 metros de altura máxima, 35% mínimo de área libre, en donde el uso para oficinas y despachos notariales se encuentra prohibido.
2. De lo constatado durante los reconocimientos de hechos y lo consultado en Google Earth, se advierte que los predios ubicados en Altavista número 83 y Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentran físicamente fusionados.
3. En el predio ubicado en Altavista número 83, se realizan actividades prohibidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitido el uso de suelo para Oficinas y Despachos Notariales.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2170-SOT-928

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/828/2018, e imponer las sanciones procedentes. -----
5. En los predios ubicados en Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató que se ejerce el uso de suelo de estacionamiento de las Notarías 98 y 24, el cual se encuentra prohibido. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo 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 a los predios ubicados Calle Jose María Teresa número 5 y 7, Colonia San Ángel, Alcaldía Álvaro Obregón, 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/HG