



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2163-SOT-921, 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 construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Leandro Valle número 14, 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, 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 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 de 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, 7,5 metros de altura y 50% de área libre**, 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, donde solo se permiten los uso de suelo de vivienda unifamiliar, jardines y parques.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente con una altura de 7.23 metros, sobre la fachada se advirtió una nomenclatura que refiere “14” y cuenta con



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921

un portón eléctrico, durante los reconocimientos de hechos no se observaron actividades de construcción ni trabajadores. -----

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 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 dos años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2017 y 2019; se advierte que en año 2019, se realizó la ampliación de un cuerpo constructivo en el frente, así como modificaciones al inmueble preexistente; 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 de la fachada.-----

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. -----



Imagen 1 y 2. Vistas aéreas del inmueble preexistente.

Fuente: Google Earth años 2017 y 2019.

Ampliación y
modificaciones del
inmueble preexistente



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921



Imagen 3 y 4. Vista del inmueble investigado.
Fuentes: Google Maps año 2017 y Reconocimiento de hechos 28 de octubre de 2019

Ampliación realizada

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor u Ocupante 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 actividades. Sin que a la fecha de la emisión del presente expediente se cuente con respuesta. -----

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 el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, colinda con el inmueble ubicado en Calle Cita número 2 de Valor Histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia; así también, de la búsqueda efectuada en los archivos de esa Unidad Administrativa 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. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia de la Ciudad de México informar si la edificación referida se encuentra catalogada o si cuenta con alguna protección por parte de esa Coordinación y si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría 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. -----

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que para construir, **ampliar, reparar o modificar una obra** o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este ordenamiento, el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921

propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Por otro lado, es importante señalar que los trabajos de construcción realizados en el predio investigado fueron objeto de análisis en el expediente número PAOT-2018-2191-SOT-921, abierto con motivo de una denuncia ciudadana, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó lo siguiente: -----

“(...)

1. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Calle Leandro Valle número 14, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató la ampliación del inmueble preexistente de 2 niveles de altura, consistente en el incremento de la superficie de construcción de planta baja y primer nivel, sin observar el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----*
2. *Al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación HUI7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 de altura máxima, 50% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente. -----*
3. *El predio motivo de denuncia se localiza dentro de área de conservación patrimonial y es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico catalogado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac del Programa Delegacional, no obstante, el proyecto de construcción de una ampliación no cuenta con antecedentes de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni autorización o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----*

(...)

4. *Esta Subprocuraduría solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención (ampliación) en el predio de interés, y en caso de no contar con la documentación realizar las acciones de inspección de la ampliación realizada en el predio en cuestión, solicitado mediante oficio PAOT-05-300/30-7520-2018. -----*
5. *La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de denuncia. -----*

(...)”

De lo anterior se concluye, como quedó precisado en el expediente PAOT-2018-2191-SOT-921, 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, aunado a ello no



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921

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.

Asimismo, es importante señalar que en seguimiento a la resolución administrativa emitida dentro del expediente PAOT-2018-2191-SOT-921, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que con fecha 15 de marzo de 2019, ejecutó visita de verificación en el inmueble investigado y que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto, asimismo, señaló que la orden de visita de verificación y el acta de visita de verificación forman parte de un procedimiento seguido en forma de juicio, por lo que se trata de información reservada, mientras la sentencia o resolución de fondo no haya causado ejecutoria.

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano instrumentado, e imponer las sanciones aplicables.

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación) e 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 Leandro Valle número 14, 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 corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 7,5 metros de altura y 50% de área libre, donde solo se permiten los uso de suelo de vivienda unifamiliar, jardines y parques.**
2. De lo constatado durante los reconocimientos de hechos y lo consultado en Google Earth, se advierte que en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción (modificación y ampliación), asimismo el inmueble se advierte con características de uso habitacional.
3. El inmueble investigado fue objeto de análisis en el expediente PAOT-2018-2191-SOT-921, resuelto mediante la resolución administrativa de fecha 29 de noviembre de 2018, en la que se determinaron incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (ampliación).
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano instrumentado, e imponer las sanciones aplicables.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2163-SOT-921

5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación) e 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: -----

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 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/MVB/HG