



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1125-SOT-452

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 AGO 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1125-SOT-452, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de marzo de 2019, una persona que en augeo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle La Quemada número 233, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 bis, V, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación). 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 realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez 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 construcción (ampliación)

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 H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" alta: una vivienda



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1125-SOT-452

a cada 33 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", que establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación **podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, asimismo los pretilés en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles habitado, sin observar trabajos de construcción; sin embargo, el vigilante del edificio informó que en el interior 8, se realizan trabajos de ampliación y que desde ese departamento es donde se pueden advertir dichas actividades. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del departamento número 8 del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En este sentido, mediante escrito de fecha 08 de mayo de 2019, una persona que omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, manifestó lo siguiente: "(...) *tramité el pasado 28 de marzo de 2019, un permiso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial (Reglamento de construcciones para el distrito federal. Artículo 62) el cual fue autorizado por parte de la alcaldía Benito Juárez para la realización de trabajos de acondicionamiento y mantenimiento en mi terraza (...) no se ha iniciado ningún trabajo de construcción, reacondicionamiento u obra en mi departamento y/o terraza hasta el día de hoy (...)"* (sic) y anexó copia de lo siguiente: -----

➤ Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 0946, de fecha de recibido el 19 de marzo de 2019, que refiere que los trabajos a realizar son: impermeabilización en la azotea, sustitución del piso en azotea, cambio de juntas, reacondicionamiento de pintura en estructura existente, repellado de muros sin afectar elementos estructurales. -----

Asimismo, dicha persona autorizó el acceso a personal adscrito a esta Subprocuraduría realizara el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia en la cual no se observaron trabajos de construcción de construcción ni intervención en el interior del departamento 8, pero en el roof garden (azotea), se observó un cuarto destinado a un baño conformado por un lavabo e inodoro, así como una banca perimetral y asador de concreto, sin constatar trabajos de construcción. -----

En ese sentido, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0075A-15, para 8 viviendas en 4 niveles y con Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-0048-17 número 040/2017, de fecha 28 de marzo de 2017. -----

Es importante señalar, que en uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron sellos de clausura número CV/OV/502/2016, los cuales fueron levantados mediante Acuerdo de fecha 17 de mayo de 2019, toda vez que la Alcaldía Benito Juárez determinó decretar



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1125-SOT-452

la caducidad del procedimiento a solicitud del particular de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez. -----

Del análisis realizado al proyecto constructivo se advirtió que en el plano ARQ-007 denominado Arquitectónicos Planta de Conjunto, no se tiene contemplado la proyección de un baño en la azotea. -----

En ese sentido, a efecto de allegarse de información por el esclarecimiento de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis del predio de mérito con imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta de Google Earth, del cual se advierte que en las imágenes del año 2017, no se observa construcción alguna en la azotea y en las del año 2018, se observa que se construyó un cuarto, una banca perimetral y un asador ambos de concreto, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:-----



Sin advertir construcción



Baño construido, banca perimetral
y asador de concreto.

Por otro lado, 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 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. -----

Asimismo, el artículo 234 del Reglamento en comento, establece que las obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si los Programas permiten el uso del suelo, la densidad y/o intensidad de ocupación del suelo y además, se cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; asimismo, el artículo 235 de dicho Reglamento, señala que las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de las edificaciones en uso, excepto en los casos que exista la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las autoridades correspondientes. -----

De lo anterior se concluye, que si bien actualmente no se llevan a cabo actividades de construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación, se advirtió que en el período posterior al mes de febrero de 2017 y previo al mes de enero de 2018, se llevó a cabo la construcción de un cuarto de baño, banca



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1125-SOT-452

perimetral y un asador de concreto en la azotea, las cuales es de mencionar se realizaron posteriormente a emitirse la Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-008-17, de fecha 28 de marzo de 2017, por lo que dicha construcción no se contempló dentro del proyecto arquitectónico registrado en la Manifestación de Construcción folio FBJ-0075A-15, es decir, no cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción que ampare su legal construcción, por lo que incumple con lo establecido en los artículo 47 y 235 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Adicionalmente, el baño, la banca perimetral y asador de concreto son instalaciones que no se encuentran previstas dentro de las instalaciones permitidas por la Norma General de Ordenación número 8 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a la construcción de un cuarto de baño, bancas perimetrales y asador de concreto en la azotea sin contar con Registro de Manifestación de Construcción sobre el departamento número 8 del predio ubicado en Calle La Quemada número 233, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

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 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 La Quemada número 233, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" alta: una vivienda a cada 33 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, que establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación **podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, asimismo los pretilés en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 4 niveles habitado, sin constatar trabajos de construcción (ampliación), sin embargo en la azotea del departamento 8 se observó un cuarto destinado a un baño, así como una banca perimetral y asador, ambos de concreto, los cuales fueron construidos en el año 2018, de conformidad con las imágenes obtenidas mediante Google Earth.
3. El inmueble objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0075A-15 y con Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-048-17, de fecha 28 de marzo de 2017.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1125-SOT-452

4. La construcción de un baño, banca perimetral y un asador de concreto en la azotea del departamento 8, se realizó posterior a la emisión de la Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-048-17 y del Registro de la Manifestación de Construcción; es decir, no cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción que amparará su legal construcción por lo que incumple con lo establecido en los artículos 47 y 235 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. La construcción del baño, la banca perimetral y asador de concreto son instalaciones que no se encuentran previstas dentro de las instalaciones permitidas por la Norma General de Ordenación número 8 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a la construcción de un cuarto de baño, bancas perimetrales y asador de concreto en la azotea sin contar con Registro de Manifestación de Construcción sobre el departamento número 8 del predio ubicado en Calle La Quemada número 233, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, 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 la persona denunciante y a la Alcaldía Benito Juárez, 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 por duplicado 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