



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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 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 XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5030-SOT-1077, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 05 de octubre de 2021, fue presentada ante esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Filipinas número 186, departamento 407, colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de octubre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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

Los hechos investigados 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, 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (ampliación) y desarrollo urbano, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



1. En materia de construcción (ampliación) y desarrollo urbano

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, el artículo 3 fracciones XXI del mismo ordenamiento, establece que para los efectos de esta ley, se entiende por Norma de Ordenación a las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Así mismo, el artículo 47 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal. -----

Por otro lado, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las obras de reposición y reparación de los acabados de la construcción, **así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.** -----

Por otra parte, el artículo 224 del mismo ordenamiento, establece que cuando la Administración tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico de la autoridad competente o de un Corresponsable en Seguridad Estructural o en Instalaciones o un Director Responsable de Obra, requerirá al propietario, poseedor o representante legal con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley. Cuando la demolición tenga que hacerse en forma parcial, ésta comprenderá también la parte que resulte afectada por la misma demolición para garantizar la continuidad estructural. La Administración podrá intervenir en la edificación, estructura o instalación para tomar las medidas necesarias que garanticen la seguridad de las personas o bienes, en los casos previstos en la Ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al inmueble referido le corresponde la zonificación **H/4/35** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre). ---

Adicionalmente, le aplica la hora la Norma General de Ordenación 8, la cual establece que **las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



(SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial. La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI. Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, al proceder al interior, se observa en la azotea del inmueble referido la instalación de una pérgola a base de perfiles de vigas PTR apoyadas sobre el pretil, así mismo se observa cancelería de aluminio con cristalería. -----

En este sentido, mediante oficio número PAOT-05-300/300-3445-2021, notificado en fecha 07 de enero de 2022, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra. Al respecto, quien se ostentó como ocupante del departamento 407, mediante correo electrónico de fecha 14 de enero de 2022, manifestó lo siguiente: -----

"(...) NO SE ESTÁ REALIZANDO O LLEVANDO A CABO NINGÚN TIPO DE CONSTRUCCIÓN DE LA SEÑALADA EN EL OFICIO (...)"

Adicionalmente, mediante escrito recibido en fecha 03 de febrero de 2022, quien se ostentó como autorizado del propietario del inmueble denunciado, ofreció como prueba copia simple de la Opinión técnica con número de oficio DEPC/SPC/0340/2021 de fecha 28 de septiembre de 2021, y 6 fojas con imágenes e información presuntamente relacionadas con los hechos denunciados y manifestó lo siguiente: -----

"(...) no hubo ni existe ningunos trabajos de construcción, ni supuesta ampliación en el inmueble mencionado, por lo que es imposible presentar los requerido en el oficio de investigación (...) específicamente en la azotea, únicamente se colocó una pérgola a mediados del año pasado 2021 (...) la instalación de la pérgola cual pesa 450kg la suma de todos los componentes, ocupando una superficie de 30m representando 15Kg por cada m2 (...) se dio aviso a la alcaldía en su momento basados en el art 62 del reglamento de construcción para la CDMX, y también por parte de protección civil se realizó una visita e inspección ocular cual tuvo como respuesta en los tres casos la aprobación y visto bueno por no presentar ningún riesgo a la estructura del inmueble (...)"

No obstante, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Benito Juárez informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0498, de fecha 16 de marzo de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez informar si se emitió Opinión Técnica de Riesgo, con número de oficio DEPC/SPC/0340/2021, de fecha 28 de septiembre de 2021 en el que se determinó que la estructura instalada no genera un riesgo para la estructura del inmueble ni (...) [provoca] asentamientos por su peso; sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

Sin embargo, toda vez que la instalación constatada durante los reconocimientos de hechos realizaos no corresponde a alguna de las instalaciones permitidas en la Norma General de Ordenación número 8, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano; quien informó mediante oficio



INVEACDMX/DG/DEVA/0663/2022, de fecha 11 de abril de 2022, que el 1° de abril del año en curso se ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

Paralelamente, a efecto de constatar el incumplimiento al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de construcción; quien informó mediante oficio DGAJG/DG/7122/2022, de fecha 27 de junio de 2022, que se iniciara procedimiento administrativo con número de expediente CVA/079/2022. -----

En conclusión, los trabajos consistentes en la instalación de una pérgola a base de estructura metálica con postes PTR de 4x4 anclado en el pretil existente se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, sin embargo, no se encuentra dentro de las instalaciones permitidas en la Norma General de Ordenación número 8, por lo que se incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la resolución que conforme derecho corresponda en el procedimiento de visita de verificación ejecutado, así como imponer las sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa CVA/079/2022, emitir la resolución, así como determinar lo que conforme derecho proceda. ---

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en calle Filipinas número 186, departamento 407, colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al inmueble referido le corresponde la zonificación **H/4/35** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, le aplica la hora la Norma General de Ordenación 8, la cual establece que **las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en 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 y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial. La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI. Los pretils 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 constató un inmueble de 4 niveles de altura, al proceder al interior, se observa en la azotea del inmueble referido la instalación de una pérgola a base de perfiles de vigas PTR apoyadas sobre el pretil, así mismo se observa cancelería de aluminio con cristalería. -----



3. Los trabajos consistentes en la instalación de una pérgola a base de estructura metálica con postes PTR de 4x4 anclado en el pretil existente se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, sin embargo, no se encuentra dentro de las instalaciones permitidas en la Norma General de Ordenación número 8, por lo que se incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir la resolución que conforme derecho corresponda en el procedimiento de visita de verificación ejecutado, así como imponer las sanciones aplicables. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa CVA/079/2022, emitir la resolución, así como determinar lo que conforme derecho proceda. -----

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, así como a la Alcaldía Benito Juárez 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. -----

JANC/WPB/AHB