



Expediente: PAOT-2020-1912-SOT-486

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2020-1912-SOT-486 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de junio de 2020, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) en el inmueble ubicado en calle Watteau número 17, Colonia Santa María Nonoalco, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 fracciones I, II, IV, VII, X, XII y XX 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) como es el Reglamento de Construcciones y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez.

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



Expediente: PAOT-2020-1912-SOT-486

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación)

Al respecto, es de señalar, que los hechos objeto de denuncia en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, dentro del expediente PAOT-2018-3687-SOT-1602 y acumulados PAOT-2018-4202-SOT-1818, PAOT-2019-1331-SOT-540 y PAOT-2019-1335-SOT-543, el cual fue abierto con motivo de denuncias ciudadanas presentadas por los mismos hechos, por lo que en fecha 27 de septiembre de 2019 se emitió Resolución Administrativa.

En este sentido, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la resolución del expediente PAOT-2018-3687-SOT-1602 y acumulados PAOT-2018-4202-SOT-1818, PAOT-2019-1331-SOT-540 y PAOT-2019-1335-SOT-543, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 94 de su Reglamento.

En virtud de lo anterior, se concluyó lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN:

1. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Watteau número 17, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, se constató la demolición del inmueble preexistente, así como actividades de construcción de obra nueva de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con avance aproximado de obra del 80%, también se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 0213-18.* -----
(...)
- 3 *De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/4/20/60** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m²).* -----
- 4 *El proyecto investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0213-18, con vigencia del 29 de agosto de 2018 al 29 de agosto de 2021, para la construcción de 24 viviendas en 4 niveles, en una superficie total de construcción de 2,924.48 m², de los cuales 651.87 m² corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 130.61 m², equivalente al 20.02% de la superficie del predio (652.50 m²) incumpliendo las densidades e intensidades determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 toda vez que excede en 184.61 m² la superficie máxima de construcción cuantificable permitida (2,088 m²).* -----
- (...)*
- 5 *Personal adscrito a esta Entidad realizó la medición de alturas en planta baja, primer, segundo y tercer nivel obteniendo una altura de entrepisos de 2.50 metros, adicionalmente, se realizó la medición de altura del semisótano obteniendo a partir del nivel medio de banqueta una altura de 2.00 metros.* -----
- 6 *La Norma General de Ordenación número 7, establece que la altura máxima del nivel semisótano será de 1.80 m de altura después del nivel medio de banqueta, por lo que al contar con 2 metros de altura el semisótano del inmueble investigado cuantifica como nivel, es decir cuenta con 5 niveles de altura.* -----



Expediente: PAOT-2020-1912-SOT-486

- 7 Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que el proyecto ejecutado no es coincidente con lo registrado e incumple con el área libre mínima y niveles establecidos en la zonificación aplicable al presente caso imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes y de ser el caso, iniciar el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0213-18.
- 8 Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, particularmente por cuanto hace a la zonificación aplicable, toda vez que la obra que se ejecuta en el predio de mérito incumple densidades e intensidades establecidas en la zonificación **H/4/20/60**, lo anterior toda vez que cuenta con menos área libre mínima a la permitida y excede los niveles establecidos en la misma, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.

(...)

Es de señalar que la Resolución Administrativa, se encuentra en seguimiento y es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2018-3687-SOT-1602 y acumulados PAOT-2018-4202-SOT-1818, PAOT-2019-1331-SOT-540 y PAOT-2019-1335-SOT-543; o a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.

En este sentido, me permito comentarle, que de las documentales que obran en el expediente en comento, se tiene conocimiento que mediante oficio INVEA/CVA/1681/2019 el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó haber ejecutado la orden de visita de verificación al inmueble objeto de la presente denuncia, la cual se encuentra en sustanciación.

Asimismo, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/JRSC/19729/19 la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, informó haber emitido orden de visita de verificación en materia de construcción así como haber emitido Resolución Administrativa dentro del procedimiento administrativo CV/OV/725/2018.

Por otra parte, es de mencionar que personal adscrito a esta Entidad, realizó visita de reconocimiento de hechos en el inmueble ubicado en calle Watteau número 17, Colonia Santa María Nonoalco, alcaldía Benito Juárez, en el que se constató un inmueble de 5 niveles con características de uso habitacional, concluido y habitado, en cuyo costado sur-poniente del nivel de azotea se observó una estructura metálica con cubierta a base de láminas de policarbonato, sin que al momento de la diligencia se constataran actividades ni trabajadores de la construcción.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un análisis multitemporal del inmueble objeto de denuncia con imágenes obtenidas por medio de la página electrónica Google Maps, haciendo uso de su herramienta Street View, en las que se observa que desde febrero de 2020, el inmueble contaba con el mismo número de niveles a los observados durante la visita de reconocimiento realizada por personal adscrito a esta entidad en fecha 30 de noviembre de 2021; sin embargo, en el costado sur poniente, en el nivel de azotea, se observa la habilitación de una estructura metálica a modo de pergolado y cubierta con láminas de policarbonato.



Expediente: PAOT-2020-1912-SOT-486

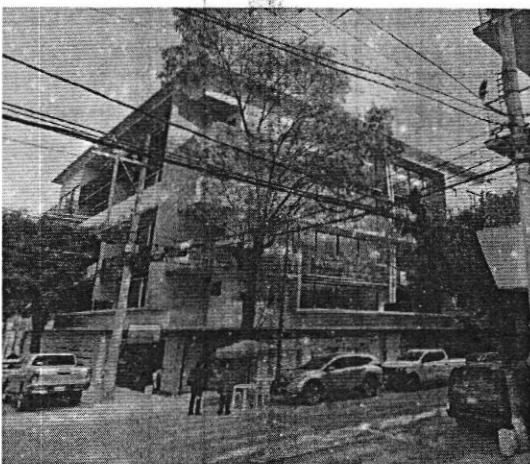


Imagen de fecha Febrero de 2020
Fuente: Street View de Google Maps

02/2020



Imagen de mes Noviembre de 2021
Fuente: Fotografía tomada por personal adscrito a esta Entidad

12/2021

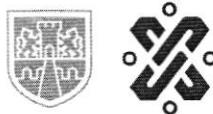
En este sentido, cabe mencionar que la habilitación de una estructura metálica a modo de pergolado y cubierta con láminas de policarbonato se encuentra contemplada dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para obras que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, asimismo, es de señalar que dicha estructura no aparenta contar con características que permitan determinar su habitabilidad, en razón de lo cual no cuantificar como un nivel adicional a los preexistentes. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de comprobar que la habilitación de la estructura metálica a modo de pergolado y cubierta con láminas de policarbonato no haya afectado elementos estructurales ni modificado las instalaciones de la construcción y se encuentre dentro de lo permitido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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. Personal adscrito a esta Entidad, realizó visita de reconocimiento de hechos en calle Watteau número 17, Colonia Santa María Nonoalco, alcaldía Benito Juárez, en el que constató un inmueble



Expediente: PAOT-2020-1912-SOT-486

de 5 niveles con características de uso habitacional, concluido y habitado, en cuyo costado surponiente del nivel de azotea contaba con una estructura metálica con cubierta a base de láminas de policarbonato, sin que se constataran actividades ni trabajadores de la construcción. -----

2. Se realizó un análisis multitemporal en el cual se observó que desde febrero de 2020, el inmueble contaba con el mismo número de niveles a los observados durante la visita de reconocimiento, no obstante se constata la habilitación de una estructura metálica a modo de pergelado y cubierta con láminas de policarbonato. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de comprobar que la habilitación de la estructura metálica a modo de pergelado y cubierta con láminas de policarbonato no haya afectado elementos estructurales ni modificado las instalaciones de la construcción y se encuentre dentro de lo permitido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

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 Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EARV