RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2023. ----------

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 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2023-5000-SOT-1362, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de agosto de 2023, 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, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación), por los trabajos que se ejecutan en el inmueble ubicado en calle Maxtla número 11-B, interior 33, colonia Arenal Puerto Aéreo, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de agosto de 2023. ----------

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento 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, IV Bis, V, VII, 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 la materia de materia de construcción (ampliación) como es el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Venustiano Carranza y el Reglamento de Construcción y sus normas complementarias para la Ciudad de México.---

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

En materia de construcción (ampliación)

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. ----------

Por otra parte, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, prevé que se entiende como áreas y bienes de uso común aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esa Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno. ----------

Así también, el artículo 21 fracción VII de la misma Ley, establece que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio. ----------

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 zonificación H/3/25/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínima de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con trabajos de ampliación consistente en la reciente edificación de un elemento constructivo de un nivel y una superficie aproximada de ocho metros cuadrados, construido a base de marcos de concreto, muros de tabique y losa; los cuales se ubican en la parte posterior del costado sureste del interior objeto de denuncia. Sin que al momento de la diligencia, se haya observado la ejecución de trabajos constructivos, letrero que ostentara datos de alguna obra, ni obstrucción al acceso peatonal. ----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, representante y/o Director Responsable 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. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, se cuente con respuesta. ----------

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-9969-2023 de fecha 25 de septiembre de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar si cuentan con antecedente de documentales que acrediten los trabajos constructivos ejecutados en el lugar. En respuesta mediante oficio número AVC/DGODU/DDU/310/2023 de fecha de 27 de septiembre de 2023, mediante el cual informó que no cuentan con antecedente algún o de permisos, licencias, registro y/o autorización de que avale la posible realización de trabajos de obra en el predio de mérito. ----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que se constató la reciente edificación de un elemento constructivo de un nivel y una superficie aproximada de ocho metros cuadrados, construido a base de marcos de concreto, muros de tabique y losa, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción u Licencia de Construcción Especial, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, realizar visita de verificación en materia de construcción al predio denunciado, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma. ----------

Es de señalar que, respecto a los hechos manifestados por la persona denunciante de: "(...) *DICHA CONSTRUCCIÓN LA HIZO EN EL ÁREA COMÚN QUE FUNGÍA COMO PASILLO PARA LA ENTRADA Y SALIDA* (...)", se informa que es competencia de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, quien tiene por objeto procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para la Ciudad de México, a través de las funciones, servicios y procedimientos que emanen de la misma en términos de lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley en comento, misma que inicia sus actuaciones a instancia de la parte interesada teniendo como vías para presentar la queja la escrita, llamada telefónica y medios electrónicos, que pueden ser consultados en la página electrónica https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/; por lo que se sugiere a la persona denunciante, acudir a dicha Dependencia. ----------

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, 90 fracción X y 94 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 Maxtla número 11-B, interior 33, colonia Arenal Puerto Aéreo, Alcaldía Venustiano Carranza, le aplica la zonificación H/3/25/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínima de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza. ----------

2. Del reconocimiento de los hechos denunciados instrumentado por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató se constató un inmueble preexistente con trabajos de ampliación consistente en la reciente edificación de un elemento constructivo de un nivel y una superficie aproximada de ocho metros cuadrados, construido a base de marcos de concreto, muros de tabique y losa. Sin que al momento de la diligencia, se haya observado la ejecución de trabajos constructivos ni letrero que ostentara datos de alguna obra. ----------

3. La reciente edificación de un elemento constructivo de un nivel y una superficie aproximada de ocho metros cuadrados, construido a base de marcos de concreto, muros de tabique y losa, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción u Licencia de Construcción Especial, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. --

4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, realizar visita de verificación en materia de construcción al predio denunciado, imponer las medidas de seguridad que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma. ----------

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: ----------

---------- **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 Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

JANC/EBP/MTJMC