CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2018-979-SOT-399
y acumulados PAOT-2018-989-SOT-404
PAOT-2018-1486-SOT-637

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 07 JUN 2018 .----------

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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-979-SOT-399 y acumulados PAOT-2018-989-SOT-404 y PAOT-2018-1486-SOT-637, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de marzo de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 (uso de suelo) y en materia de construcción (remodelación y obstrucción de áreas comunes) derivado de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 20 de marzo de 2018.----------

Con fecha 12 de marzo de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 (uso de suelo) y en materia de construcción (remodelación y obstrucción de áreas comunes) derivado de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 20 de marzo de 2018.----------

Con fecha 113 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación) en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 23 de abril de 2018.----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, IV, V, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 y construcción (ampliación y obstrucción de áreas comunes), como lo son la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.----------

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

PAOT

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, se observó desde la vía pública un inmueble existente de 4 niveles de altura habitado, observando dos establecimientos mercantiles denominados "Kito" y "Sakti" con giros de venta de artículos para fiestas y sala de belleza respectivamente observando que el resto del inmueble aparentemente es de uso habitacional, donde se realizaron trabajos de ampliación en la zona de la azotea del departamento número 404.----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación CB 4/25 (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para oficinas y despachos, artículos para fiestas y salas de belleza, se encuentran permitidos.----------

Aunado a lo anterior, dentro de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se cuenta con imágenes fotográficas donde se desprende que el departamento 404 y área de roof garden del mismo se dará el uso de suelo para oficinas.----------

Cabe señalar que la Norma General de Ordenación número 8 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* (...)".----------

Por lo anterior, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2879-2018 de fecha 02 de abril de 2018, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, toda vez que se utiliza la parte de la azotea con uso de oficinas, lo que no está permitido conforme a la Norma General de Ordenación número 8 y no se apega los niveles permitidos a la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes.----------

En virtud de lo anterior, en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, se realizó la construcción de un roof garden, destinado a uso de oficinas, lo cual no se apega a lo permitido conforme a la Norma General de Ordenación número 8, ni a los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.----------

2.- En materia de desarrollo urbano (ampliación y obstrucción de áreas comunes)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, se observó desde la vía pública un inmueble existente de 4 niveles de altura habitado, donde se realizaron trabajos de ampliación en la zona de la azotea del departamento número 404, sin poder constatar la obstrucción de áreas comunes.----------

Al respecto, derivado de las acciones realizadas por personal de esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, realizará visita de verificación en materia de construcción (ampliación y obstrucción de áreas comunes) en el departamento objeto de la denuncia, a efecto de que los

trabajos de ampliación de un quinto nivel cuenten con registro de manifestación de construcción correspondiente y se apeguen a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Asimismo, es de señalar que en el apartado de uso de suelo el inmueble objeto de la denuncia solo se permite la construcción de 4 niveles máximo que señala la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, por lo que la ampliación y construcción de un quinto nivel rebasa los niveles permitidos por dicha zonificación y dicha ampliación no podrá contar con registro de manifestación de construcción correspondiente o algún documento de regularización u obra ejecutada y tendrá que ser demolida conforme al 67 del Reglamento de Construcciones para la ciudad de México que señala que .- la Administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

En virtud de lo anterior, en materia de construcción la ampliación de un quinto nivel consistente en la construcción de un roof garden sobre el departamento 404 que se ejecutó en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, rebasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, por lo que dicha ampliación no podrá contar con registro de manifestación de construcción correspondiente o algún documento de regularización u obra ejecutada, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y obstrucción de áreas comunes) al departamento objeto de la denuncia, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México . ----------

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, se observó desde la vía pública un inmueble existente de 4 niveles de altura habitado, observando dos establecimientos mercantiles denominados "Kito" y "Sakti" con giros de venta de artículos para fiestas y sala de belleza respectivamente observando que el resto del inmueble aparentemente es de uso habitacional, donde se realizaron trabajos de ampliación en la zona de la azotea del departamento número 404, sin poder constatar la obstrucción de áreas comunes.----------

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación CB 4/25 (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), donde los usos de suelo para oficinas y despachos, artículos para fiestas y salas de belleza, se encuentran permitidos.----------

3. En el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51 departamento 404, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, se realizó la construcción de un roof garden, destinado a uso de oficinas, lo cual no se apega a lo permitido conforme a la Norma General de Ordenación número 8, ni a los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de

México, realizar las acciones de verificación en el departamento objeto de la denuncia, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes, lo que se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2879-2018 de fecha 02 de abril de 2018.----------

4. En materia de construcción la ampliación de un quinto nivel consistente en la construcción de un roof garden sobre el departamento 404 que se ejecutó en el inmueble ubicado en calle José J. Jasso número 51, colonia Moctezuma 1ra sección, Delegación Venustiano Carranza, rebasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, por lo que dicha ampliación no podrá contar con registro de manifestación de construcción correspondiente o algún documento de regularización u obra ejecutada, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y obstrucción de áreas comunes) al departamento objeto de la denuncia, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/OMRL