Expediente: PAOT-2014-994-SOT-457 y acumulados PAOT-2014-1153-SOT-524, PAOT-2014-1182-SOT-539

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 NOV 2015 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2014-994-SOT-457 y acumulados PAOT-2014-1153-SOT-524, PAOT-2014-1182-SOT-539** relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril, 30 de mayo y 04 de junio de 2014, tres personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) en la azotea del predio ubicado en calle Zaragoza, número 227, interior E 102, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 16 y 30 de mayo y 04 de junio de 2014. ----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO, SÉPTIMO y OCTAVO de los acuerdos referidos en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 4 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en los que se hizo constar la existencia de un inmueble de 2 niveles, colocación de loseta en el piso de la azote, así como el levantamiento de pretil, no constató trabajos de construcción (ampliación). ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-569-2014 al Propietario, Encargado y/u Ocupante del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 28 de julio de 2014. Al respecto, en fecha 01 de agosto de 2014, la propietaria de la vivienda con número interior "E"-102, realizó diversas manifestaciones y aportó pruebas. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Vivienda del Distrito Federal. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

Se solicitó visita de verificación en materia de construcción a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-566-2014, PAOT-05-300/310-567-2014 y PAOT-05-300/310-568-2014 des fechas 12 de junio de 2014, esta Subprocuraduría informó a la personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 12 de junio de 2014. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Construcción (Ampliación)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en el artículo 62 fracción IV que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para realizar impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales. ----------

Asimismo, el artículo 231 fracción IV del citado Reglamento, establece que **los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene**, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas, de no rebasar las demandas de consumo del diseño autorizado en las instalaciones y observar, las siguientes disposiciones: **quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.** ----------

Asimismo, el artículo 234 del citado Reglamento, establece que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad o ocupación del suelo, y además, y cumplan con los requerimientos que establece la Ley de Desarrollo Urbano y ese Reglamento. ----------

El artículo 23 Fracción I y 16 fracción VIII de la Ley de propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que las **Azoteas son consideradas áreas de uso común;** por lo que además **queda prohibida toda modificación que afecte su estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad y seguridad de la propiedad privada.** ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en **Zaragoza, número 227, interior E 102, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en la azotea de dicho inmueble únicamente se llevó a cabo la colocación de loseta en la loza, así como levantamiento de pretil, no se constató trabajos de construcción (ampliación). ----------

Es de señalar que, la propietaria del inmueble manifestó que llevo a cabo trabajos de mantenimiento a fin de evitar filtraciones de agua, todo ello a través del programa de "Mejoramiento de Vivienda" mediante un crédito otorgado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal informó que para el predio en cuestión cuenta con un crédito en la Modalidad de Mantenimiento General folio MG-I-PA-150051-10-301-0122. ----------

Por otro lado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble objeto de denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, a lo cual, dicha Dirección General ejecuto la verificación número DC/DGJYG/SVR/OVO/334/2014; por lo que corresponde enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en **Zaragoza, número 227, interior E 102, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc,** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles; en la azotea se observó la colocación de loseta, el levantamiento de pretil, no observaron trabajos de construcción (ampliación). ----------

3. Los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación se apegan a lo establecido en el artículo 62 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Cuauhtémoc, ejecutó la visita de verificación con número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/334/2014, por lo que corresponde a dicha Dirección General; concluir el procedimiento en comento, enviar a esta unidad administrativa la resolución administrativa emitida al efecto. ----------

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 del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

CUARTO.- 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 cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

REMG/ICP/MAZA