PAOT-2016-3043-SOT-1224

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 17 FEB 2017 .----------

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-2016-3043-SOT-1224, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de noviembre de 2016, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) en la azotea del inmueble ubicado en Calle Antillas número 1204, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de noviembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 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 (zonificación) y construcción (ampliación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

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

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

Al respecto, de los antecedentes con que cuenta esta Subprocuraduría se identificó la presentación de una denuncia ciudadana respecto de presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por la obra ubicada en Calle Antillas número 1204, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, la cual fue radicada bajo el número de expediente PAOT-2013-

941-SOT-444 y concluida mediante resolución administrativa de fecha 30 de agosto de 2013, en la que se concluyó lo siguiente: ----------

"(...)

Resultado de la Investigación

1. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 viv/c 33.00 m^2 de terreno).----------

2. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva número RBJB-0127A-12, en el que se asentó una superficie total por construir cuantificable de 941.00 m^2 y área libre de 106.43 m^2, equivalente al 25.34%.----------

3. De la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se constató el plano arquitectónico, clave AQ-05, "corte transversal Y-Y' y Z-Z'", en el que se observó que la altura del semisótano es de 2.20 metros de altura, lo que incumple con la altura máxima que es de 1.80 m de altura.----------

4. Del reconocimiento de hechos no se observaron tapiales, no obstante lo anterior, se debieron utilizar tapiales fijos y de barrera durante los trabajos de obra nueva.----------

5. Corresponde a la Coordinación urídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/536/2013, a efecto de que se cumpla la zonificación H/3/20, establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, substanciar el procedimiento dentro del expediente CV/OV/065/2013, imponiendo alguna de las sanciones que establece el artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0127A-12, particularmente que la altura del semisótano sea de 1.80 m de altura.----------

(...)"

Así las cosas, los hechos denunciados dentro del expediente al rubro citado fueron objeto y materia de la investigación dentro del expediente PAOT-2013-941-SOT-444, al cual le recayó la Resolución Administrativa de fecha 30 de agosto de 2013.----------

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el inmueble ubicado en Calle Antillas número 1204, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 4 niveles de altura. En el costado poniente en específico en el área de azotea se llevó a cabo la ampliación del inmueble, en el acceso a dicha ampliación se encontró un sello de clausurado con número de expediente CV/OV/989/2014, por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

Así las cosas, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0127A-12, ampara la legalidad de la construcción de un semisótano y 3 niveles de altura, razón por la cual la ampliación que se realiza en la azotea debería contar con un nuevo Registro de Manifestación de Construcción. Por lo que esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con otro Registro de Manifestación de Construcción diferente al número RBJB-0127A-12. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta entidad hay sido favorecida con respuesta alguna. ----------

Cabe señalar que la ampliación llevada a cabo en el área de azotea del costado poniente no presenta características de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos o tendederos, si no que presenta características de ser un espacio habitable, por lo que no se actualiza el supuesto establecido en la Normas General de Ordenación número 8 y por lo tanto cuantifica como nivel. ----------

En consecuencia, esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en específico por la ampliación de un nivel adicional en el área de azotea del inmueble en comento. ----------

Al respecto, ese Instituto informó que procedió a ejecutar visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3243/2016, la cual se encuentra en substanciación. Por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo en comento, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, en relación con la construcción de un nivel adicional en el inmueble investigado.----------

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación que corresponda, en particular por lo que hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las medidas cautelares o sanciones que a derecho procedan, Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta alguna. ----------

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 16 de febrero de 2017, se constató la existencia de un sello de clausurado con número de expediente CV/OV/989/2014, colocado por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. ----------

En consecuencia, corresponde esa Dirección General, substanciar el procedimiento con número de expediente CV/OV/989/2014, imponiendo las sanciones procedentes, considerando como sanción la demolición de la ampliación llevada a cabo en el área de azotea de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la ampliación no rebasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable, por lo que no es susceptible de regularizarse.----------

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 parte de personal adscrito a esta esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Antillas número 1204, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de un inmueble preexistente conformado por 4 niveles de altura. En el costado poniente, en específico en el área de azotea se llevó a cabo la ampliación del inmueble, en el acceso a dicha ampliación se encontró un sello de clausurado con número de expediente CV/OV/989/2014, por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

2. Los hechos denunciados dentro del expediente PAOT-2016-3043-SOT-1224 fueron objeto y materia de la investigación dentro del expediente PAOT-2013-941-SOT-444, este último se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 30 de agosto de 2013, donde se identificó la existencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0127A-12, ampara únicamente la construcción de semisótano y 3 niveles de altura. ----------

3. La ampliación llevada a cabo en el área de azotea del costado poniente no presenta características de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos o tendederos, si no que presenta características de ser un espacio habitable, por lo que no se actualiza el supuesto establecido en la Normas General de Ordenación número 8 y por lo tanto cuantifica como nivel. ----------

4. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3243/2016, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, en relación con la construcción de un nivel adicional en el inmueble investigado. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, substanciar el procedimiento con número de expediente CV/OV/989/2014, imponiendo las sanciones procedentes, considerando como sanción la demolición de la ampliación llevada a

cabo en el área de azotea 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 el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/WPB/EMVL