



Expediente: PAOT-2019-3241-SOT-1268

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 DIC 2019

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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3241-SOT-1268, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de agosto de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) en Calle Orinoco número 40 Bis PH 1, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2019.

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 85 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 construcción (ampliación) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Orinoco número 40 Bis PH 1, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble con semisótano y 4 niveles de altura totalmente edificado y habitado; sin embargo, se identificó que en el costado sur del inmueble se realizó una ampliación, donde se habilitaron muros perimetrales y cubierta.



Expediente: PAOT-2019-3241-SOT-1268

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica folio PAOT-2019-1053-DEDPOT-631 de fecha 22 de octubre de 2019, en la que se concluyó, entre otros aspectos, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-7215-2019 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del PH 1, ofreció como medio de prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 71462-151CAJO17 expedido el 09 de noviembre de 2017, en el que se certificó la zonificación H/4/20 y del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-127-2016 con vigencia del 19 de mayo de 2016 al 19 de mayo de 2019, para la construcción de 16 viviendas en 4 niveles, con superficie total de construcción de 1,668.24 m², de los cuales 464.33 m² corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 80.69 m², equivalente al 20.15% de la superficie del predio (400.40 m²), que corresponde a los 4 niveles preexistentes del inmueble investigado. -----

No obstante lo anterior, para las actividades de ampliación realizadas en el PH 1 se requiere de un nuevo Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México el cual establece que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, entre otros, de ampliación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, la Norma General de Ordenación número 8, establece que las instalaciones permitidas por encima del número de niveles podrán ser únicamente proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, asimismo indica que los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. -----

Así las cosas, la ampliación realizada en el PH 1 de Calle Orinoco número 40 Bis, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, incumple con la zonificación aplicable H/4/20, toda vez que cuantifica como nivel, es decir, se trata de un quinto nivel, adicionalmente, no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de la ampliación del PH 1, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9644-2019. -----



Expediente: PAOT-2019-3241-SOT-1268

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de la ampliación del PH 1, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9645-2019. -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Orinoco número 40 Bis PH 1, Colonia Zacahuitzco, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble con semisótano y 4 niveles de altura totalmente edificado y habitado; sin embargo, se identificó que en el costado sur del inmueble se realizó una ampliación, donde se habilitaron muros perimetrales y cubierta. -----
2. Personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica folio PAOT-2019-1053-DEDPOT-631 de fecha 22 de octubre de 2019, en la que se concluyó, entre otros aspectos, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----
3. Una persona que se ostentó como propietaria del PH 1, ofreció como medio de prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 71462-151CAJO17 expedido el 09 de noviembre de 2017, en el que se certificó la zonificación H/4/20 y del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-127-2016 con vigencia del 19 de mayo de 2016 al 19 de mayo de 2019, para la construcción de 16 viviendas en 4 niveles, con superficie total de construcción de 1,668.24 m², de los cuales 464.33 m² corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 80.69 m², equivalente al 20.15% de la superficie del predio (400.40 m²), lo que corresponde al inmueble preexistente de 4 niveles de altura. No obstante lo anterior, para las actividades de ampliación realizadas en el PH 1 se requiere de un nuevo Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. La Norma General de Ordenación número 8, establece que las instalaciones permitidas por encima del número de niveles podrán ser únicamente proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, asimismo indica que los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. -----



Expediente: PAOT-2019-3241-SOT-1268

5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de la ampliación del PH 1, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9644-2019. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de la ampliación del PH 1, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9645-2019. -----

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: -----

----- **RESUELVE** -----

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, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/RMGG/EM/L