



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **15 DIC 2021**.

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2122-SOT-905, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Barreteros número 46, colonia Azteca, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (área libre), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (área libre) y construcción (demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (área libre).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 28 de junio de 2019, se observó que al interior del predio objeto de investigación se construyó una losa de concreto armado en forma de "U" y en el resto del predio un firme de concreto; sin constatar área libre. -----

Al respecto, la **Norma 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"** de las Normas Generales de Ordenación aplicables al predio investigado, dispone que **el área libre** de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, **podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, y el resto deberá utilizarse como área jardinada.** -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, **superficie mínima de área libre** y superficie de desplante) en el inmueble investigado. En respuesta, ese Instituto informó que en fecha 04 de diciembre de 2020, ejecutó orden de visita de verificación en el inmueble de mérito. -----

Adicionalmente, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo emitidos para el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas, informó que cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelos Permitidos, folio de ingreso 43660, M0101352/2000, con fecha de expedición 05 de septiembre de 2000, el cual certifica que al predio investigado le aplica la zonificación **HC/3/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20 mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza, versión 1997. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos constructivos realizados en el predio ubicado en calle Barreteros número 46, colonia Azteca, Alcaldía Venustiano Carranza, no se apegan a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza: **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), **al no contar con área libre.** -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en el inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

De conformidad con el artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler** y desmantelar una obra o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, establece que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 28 de junio de 2019, en el lugar objeto de investigación se constató un predio delimitado con tapiales de madera, al interior se observó una losa de concreto armado en forma de "U" y en el resto del predio se observó un firme de concreto, ambos de reciente construcción, sin constatar trabajos de demolición; asimismo, no se observó letrero con los datos de la obra. -----

Adicionalmente, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 05 de julio de 2019, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Constancia de Inscripción CI-2018-213529, de fecha 28 de febrero de 2019, para el predio ubicado en calle Barreteros número 46, colonia Azteca, Alcaldía Venustiano Carranza, para trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda. -----
2. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

3. Memoria descriptiva del proyecto de demolición y Programa de demolición. -----

4. Planos arquitectónicos para el proyecto de demolición y obra nueva. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar si para el predio investigado cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y/o registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que para el predio de mérito no localizó registro de manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de octubre de 2019, en el lugar objeto de investigación se constató una construcción de 3 niveles en obra negra, la cual ostentaba una lona que refiere los datos de "Proyecto INVI" y "Constancia de inscripción CI-2018-213529". ----

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto constructivo ejecutado en el predio objeto de denuncia, se encuentra a cargo de ese Instituto, si cuenta con la Constancia de Inscripción antes citada, así como las medidas a implementar respecto al cumplimiento de la Norma 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". En respuesta, mediante oficio DG/000428/2019, ese Instituto informó que en los archivos que obran en la Dirección Ejecutiva de Operación, no se cuenta con registro para el predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación, cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección General en comento, informó que no localizó antecedentes. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, del cual se desprende que desde junio de 2009 hasta marzo de 2015, en el predio investigado se encontraba un inmueble preexistente de un nivel, con dos ventanas y un acceso peatonal; no obstante, se advierte que en julio 2019 el predio se encontraba delimitado con tapiales de madera y sin cuerpos constructivos preexistentes al interior. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección de Gobierno adscrita a la Dirección General en comento, informó que la construcción se encuentra dentro del programa de mejoramiento de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se encuentra imposibilitada para realizar la verificación solicitada. ---



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de octubre de 2021, se constató una construcción de 3 niveles en etapa de obra negra, y se observó que el acceso peatonal y las ventanas tenían colocados tapiales de madera; sin constatar trabajos constructivos durante la diligencia. -----

De lo antes expuesto, se concluye que **los trabajos de construcción (demolición y obra nueva)** que se realizaron en el predio ubicado en calle Barreteros número 46, colonia Azteca, Alcaldía Venustiano Carranza, **no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción**, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; toda vez que los trabajos constructivos realizados en el predio ubicado en calle Barreteros número 46, colonia Azteca, no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción; aunado a que el Instituto de Vivienda informó que no cuenta con proyecto registrado para el predio objeto de denuncia, por lo que la construcción no se encuentra dentro del Programa de Mejoramiento de Vivienda de ese Instituto. -----

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 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 Barreteros número 46, colonia Azteca, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera, y al interior se observó que se construyó una losa de concreto armado en forma de "U" y en el resto del predio un firme de concreto; sin constatar área libre. Posteriormente, se constató una construcción de 3 niveles en etapa de obra negra. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

3. Los trabajos constructivos realizados en el predio investigado, no se apegan a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, **al no contar con área libre.** -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento derivado de la visita de verificación ejecutada en el inmueble investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
5. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedentes para el proyecto constructivo ejecutado en el predio objeto de investigación. -----
6. Derivado del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y conforme a las documentales aportadas por el particular, se desprende que en el predio objeto de denuncia se ejecutaron trabajos de demolición. -----
7. Los trabajos de demolición no contaron con Licencia de Construcción Especial y los trabajos de obra nueva no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; toda vez que los trabajos constructivos realizados en el predio investigado, no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción; aunado a que el Instituto de Vivienda informó que no cuenta con proyecto registrado para el predio objeto de denuncia, por lo que la construcción no se encuentra dentro del Programa de Mejoramiento de Vivienda de ese Instituto. -----

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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2122-SOT-905

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza y al 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. -----

JANC/ACH/MAZA

