

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 SEP 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-2017-2823-SOT-1147, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre, niveles y densidad) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2 manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1º de septiembre del 2017.-----

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, VII, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre, niveles y densidad) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas 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:

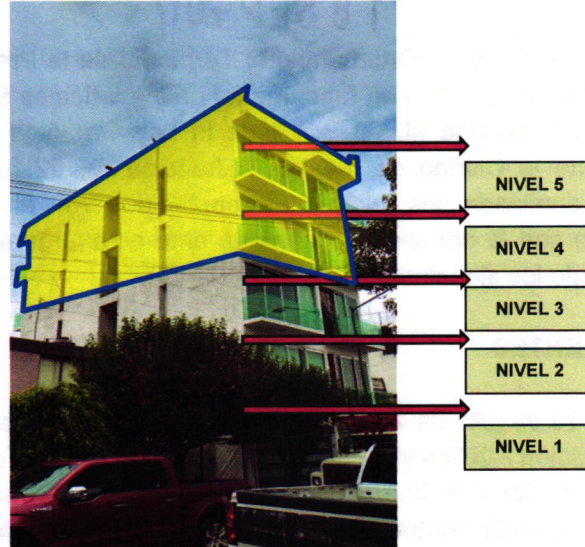
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre, niveles y densidad)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Retorno 50 Cecilio A Róbelo Lote 2 Manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2823-SOT-1147

Venustiano Carranza, se observó un inmueble en construcción de 5 niveles de altura, en etapa de acabados, desplantado en la totalidad del predio. No se constató letrero de obra. -----



En las imágenes se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad en el sitio investigado, consistente en 5 niveles de altura, en la totalidad del predio.

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 06 de septiembre de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----

De la consulta referida se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 148 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (25%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
148 m ²	3	37 m ²	111 m ²	(111)(3)= 333 m ²	2.96 = 3

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 37 m² y una superficie total de construcción de 333 m².-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-998-DEDPOT-667 de fecha 6 de septiembre 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, cuenta con 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/25/M

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2823-SOT-1147

(Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 2 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-8073-2017 de fecha 7 de septiembre de 2017, se solicitó 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, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 5 niveles en el predio ubicado Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que 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, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Respecto a las actividades de obra, mediante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, se observó un inmueble en construcción en etapa de acabados, sin letrero con datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción).-----

En razón de lo anterior esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza mediante el oficio PAOT-05-300/300-8049-2017, informar si cuenta para el predio objeto de denuncia con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acrediten las actividades de obra constatadas por personal adscrito a esta Entidad.-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-8048-2017 de fecha 7 de septiembre de 2017, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Venustiano Carranza, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2823-SOT-1147

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, se realiza la construcción de un inmueble de hasta el momento 5 niveles, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de dos niveles nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, en caso de que la obra en el predio objeto de la denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción, considerar ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación negar su emisión, o en caso (si no cuenta con dicho Registro de Manifestación de Construcción) considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, lo anterior conforme al artículo 72 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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, se constató un inmueble en construcción de 5 niveles de altura (en etapa de acabados) desplantado en la totalidad del predio. No se constató letrero con datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza le aplica la zonificación H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), por lo que al contar con 5 niveles de altura, rebasa por 2 niveles la zonificación aplicable al caso. -----
3. El predio investigado cuenta con una superficie total de 148 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le corresponde conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 37 m² y una superficie total de construcción de 333 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2823-SOT-1147

4. Corresponde 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, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de un nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-8073-2017 de fecha 7 de septiembre de 2017. -----
5. En Retorno 50 Cecilio A. Róbelo lote 2, manzana 4 y/o número 8, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, se realizan actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles sin contar con letrero de obra, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de dos niveles nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, en caso de que la obra en el predio objeto de la denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción, considerar ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación negar su emisión, o en caso (si no cuenta con dicho Registro de Manifestación de Construcción) considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, lo anterior conforme al artículo 72 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: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2823-SOT-1147

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Venustiano Carranza y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBC/CRLG

