



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 NOV 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2023-3798-SOT-1069**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de junio de 2023, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se ejecutan que en el predio ubicado en Retorno 3 de Calzada Ignacio Zaragoza número 19, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de julio de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

De conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 51, 52 fracción V, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar, modificar o demoler una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.



EXPEDIENTE: PAOT-2023-3798-SOT-1069

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 62, fracción I del Reglamento mencionado anteriormente, se establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar, para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la que se observa que el predio de mérito **cuenta con una superficie de terreno de 185 m²**, además de la consulta referida se desprende que a dicho predio, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno)**. -----

Concatenando con lo anterior, al predio en cuestión le aplica la Norma de Ordenación General 11, cálculo del número de viviendas permitidas, la cual prevé que para calcular el número de viviendas factibles se **debe dividir la superficie del terreno entre el valor de la literal, es decir M: una vivienda cada 50 m² de terreno, dando como resultado el número de viviendas factibles**. Adicionalmente, cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior; tomando en consideración la norma en cita, donde la superficie del terreno que nos ocupa es de **185 m²** y le corresponde una densidad **M: una vivienda cada 50 m² de terreno, se infiere que en el predio objeto de denuncia se permite la construcción de hasta 4 viviendas**. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde vía pública un predio en el que se desplanta un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 3 niveles de altura y frente de 7 metros aproximadamente, dicha obra cuenta con polines sosteniendo trabes en el último nivel, también se observó herramienta manual y materiales de obra en planta baja, sin embargo al momento de la diligencia no se observaron trabajadores ni se percibieron emisiones de ruido por trabajos de construcción. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-07737-2023 dirigido al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra en cuestión y por medio del cual se le solicitó proporcionar a esta Subprocuraduría las documentales que amparen dichos trabajos. Sin embargo, durante la diligencia mencionada anteriormente no fue posible notificar el documento mencionado, en virtud de que una persona que omitió manifestar la calidad que ostenta, se negó expresamente a recibir dicho oficio. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó mediante el oficio AVC/DGODU/DDU/244/2023, que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación y/o Licencia de Construcción Especial en ninguna de sus modalidades que ampare los trabajos en el inmueble. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2023-3798-SOT-1069

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó mediante los oficios AVC/DGGyAJ/DG/SVyR/754/2023, AVC/DGGyAJ/DG/SVyR/915/2023 y AVC/DGGyAJ/DG/SVyR/974/2023, que dicha Dirección General apercibió a los responsables de los trabajos de obra a abstenerse de seguir construyendo o en su caso presentar la documentación con la que acredite los trabajos ejecutados; **por lo que una persona relacionada con el predio objeto de denuncia presentó como medio probatorio, la constancia de Inscripción CI-2022-238877 del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para ejecutar trabajos relacionados con el programa de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62, fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.**-----

Lo anterior se corrobora de lo informado por la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DEO/CMV/000244/2024, en el cual informa que para el predio objeto de denuncia, cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- I. Crédito inicial en la modalidad de **Vivienda Nueva Progresiva** para los trabajos de **construcción de una vivienda en segundo nivel** de aproximadamente 56 m² considerando cocina, baño, comedor, estancia y dos recamaras, para la cual se expidió la Constancia de Inscripción **CI-2022-238877 de 23 de enero de 2023** y vigencia al 23 de mayo de 2023, así como crédito complementario en la modalidad de Acabados Básicos Económicos para aplanados de muro y plafones, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, losetas en piso, colocación de puertas y ventanas, para la cual se emitió Constancia de Inscripción **CI-2023-238877 de fecha 08 de enero de 2024** con vigencia al día 08 de abril de 2024. -----
- II. Crédito inicial en la modalidad de **Vivienda Nueva Progresiva** para los trabajos de **construcción de una vivienda en primer nivel** de aproximadamente 65 m² considerando cocineta, baño, comedor, estancia y dos recamaras, para la cual se expidió la Constancia de Inscripción **CI-2022-238879 de fecha 23 de enero de 2023** y vigencia al 21 de julio de 2023, así como crédito complementario en la modalidad de Acabados Básicos Económicos para el crédito mencionado anteriormente con vigencia al 22 de marzo de 2024. -----
- III. Crédito inicial en la modalidad de **Vivienda Nueva Progresiva** para los trabajos de **construcción de una vivienda en segundo nivel** de aproximadamente 65 m² considerando cocineta, baño, comedor, estancia y dos recamaras, para la cual se expidió la Constancia de Inscripción **CI-2022-238880 de fecha 24 de julio de 2023** y vigencia al 24 de septiembre de 2023, así como crédito complementario en la modalidad de Acabados Básicos Económicos con vigencia al 22 de marzo de 2024. -----
- IV. Crédito inicial en la modalidad de **Vivienda Nueva Progresiva** para los trabajos de **construcción de una vivienda en tercer nivel** de aproximadamente 65 m² considerando cocineta, baño, comedor, estancia y dos recamaras, para la cual se expidió la Constancia de Inscripción **CI-2022-238876 de fecha 23 de enero de 2023** y vigencia al 12 de diciembre de 2023, así como crédito complementario en la modalidad de Acabados Básicos Económicos con vigencia al 22 de marzo de 2024. -----
- V. Crédito inicial en la modalidad de **Vivienda Nueva Progresiva** para los trabajos de **construcción de una vivienda en tercer nivel** de aproximadamente 65 m² considerando cocineta, baño, comedor, estancia y dos recamaras, para la cual se expidió la Constancia de Inscripción **CI-2022-**



EXPEDIENTE: PAOT-2023-3798-SOT-1069

238878, de fecha 23 de enero de 2023, así como crédito complementario en la modalidad de Acabados Básicos Económicos con vigencia al 22 de marzo de 2024. -----

Por lo antes expuesto, es importante señalar que para el predio objeto de denuncia se tramitaron 5 créditos para la **construcción de 5 viviendas**, no obstante de acuerdo con el Programa Delegacional antes mencionado, el predio de mérito cuenta con un densidad de vivienda Media, es decir, **una vivienda cada 50 m² de terreno o en su caso hasta 4 viviendas permitidas, de acuerdo con la superficie del terreno**; además, de lo informado por la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **los trabajos ejecutados no corresponden a trabajos para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable de acuerdo a lo establecido en la Norma de Ordenación 26**, si no que únicamente dicha Dirección **otorgó financiamiento para la construcción de viviendas progresivas**; por lo que a tales consideraciones, los trabajos de obra ejecutados contravienen la zonificación aplicable al predio objeto de investigación en virtud de que **se excede el número de viviendas permitidas**. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Venustiano Carranza, se desprende que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno)** y de acuerdo con la aplicación de la Norma de Ordenación General 11, se permite la construcción de **hasta 4 viviendas**. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 3 niveles de altura y frente de 7 metros aproximadamente, dicha obra cuenta con polines sosteniendo traveses en el último nivel, también se observó herramienta manual y materiales de obra en planta baja, sin embargo al momento de la diligencia no se observaron trabajadores ni se percibieron emisiones de ruido por trabajos de construcción. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que **para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedente alguno que ampare los trabajos en el inmueble**. -----
4. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía citada, apercibió a los responsables de los trabajos de obra a abstenerse de seguir construyendo o en su caso presentar la documentación con la que acredite los trabajos ejecutados, por lo que una persona relacionada con el predio objeto de denuncia presentó como medio probatorio, la constancia de Inscripción CI-



EXPEDIENTE: PAOT-2023-3798-SOT-1069

2022-238877 del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para ejecutar trabajos relacionados con el programa de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el artículo 62, fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

5. La Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó que para los trabajos ejecutados en el predio objeto de denuncia otorgó **5 créditos para la construcción de 5 viviendas nuevas progresivas**.
6. De acuerdo al Programa Delegacional mencionado anteriormente, el predio de mérito cuenta con una densidad de vivienda Media, lo que únicamente permite la construcción de **hasta 4 viviendas**; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad toda vez que los trabajos de obra ejecutados contravienen la zonificación aplicable al predio objeto de investigación en cuanto hace al número de viviendas permitidas.

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 fracciones 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 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

