



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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, 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4404-SOT-1635, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de octubre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle José J Jasso número 61, Colonia Moctezuma Primera Sección, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, VIII, IX y X 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 construcción (obra nueva) como son: Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos vigentes en 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 construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/4/25/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25 % de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, el cual en la parte posterior se desplanta un cuerpo constructivo de dos niveles a base de concreto armado, asimismo, se constató el habilitado de varillas para un nivel adicional, se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4404-SOT-1635

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, poseedor, encargado y/o propietario del predio ubicado en Calle José J Jasso número 61, Colonia Moctezuma Primera Sección, Alcaldía Venustiano Carranza.

Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2020, recibido es las oficinas de esta Subprocuraduría en idéntica fecha, realizó diversas manifestaciones ofreció las siguientes documentales en copia simple:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de registro RVC/B/12/19/ON de fecha de expedición del 17 mayo de 2019 con vigencia al 17 de mayo de 2022, para 14 viviendas en 4 niveles en una superficie del predio de 300 m²; área libre de 75.02 m²; con un área de desplante de 224.98 m² y una superficie cuantificable de 899.92 m².
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 24194-151TORA-19D de fecha 14 de mayo de 2019, en el que certifica que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza le corresponde la zonificación HC/4/25/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25 % de área libre y densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 415 de fecha 20 de abril de 2018.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Planos arquitectónicos.
- Planos de protección a colindancias.
- Estudio de Mecánica de Suelos.

A efecto de corroborar la emisión de documentales referidas, esta Subprocuraduría, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracciones II y III, 18, 25 fracciones I y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 59, 85 fracciones II y X y 89 del Reglamento de la Ley en cita, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, autoridad competente para registrar las manifestaciones de construcción correspondientes a su demarcación territorial, así como autorizar los números oficiales y alineamientos, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con número de registro RCV/B/12/19/ON, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, planos arquitectónicos, Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo y del proyecto de protección a colindancias.

En atención a lo solicitado, dicha unidad administrativa envió únicamente el Registro de Manifestación de Construcción con número de registro RCV/B/12/19/ON en copia simple, toda vez que a decir de la misma esta Procuraduría cuenta con la facultad de solicitar dicha información al responsable de la obra, de conformidad con el artículo 5 fracción V y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. No obstante, como quedó referido en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría cuenta con la facultad de solicitar dicha información a las autoridades competentes como lo es esa Unidad Administrativa con la finalidad de corroborar, en su caso, que la documentación proporcionada por el



responsable de la obra conocida con la registrada en la Alcaldía. Sin embargo, como no fue proporcionada las demás documentales, no pudo realizarse dicha corroboración. -----

Por lo que, del análisis realizado a las documentales proporcionadas por el responsable de la obra, se desprende que el proyecto consiste en 14 viviendas en 4 niveles; en una superficie del predio de 300 m²; área libre de 75.02 m²; con un área de desplante de 224.98 m² y una superficie cuantificable de 899.92 m²; lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Uso	Niveles	Superficie	Área	Área	Superficie	Número
			Del	Libre	Máxima	Cuantificable	de
			m ²	m ²	m ²	m ²	viviendas
PPDDU Venustiano Carranza	Habitacional con comercio en planta baja	4	303	75.75	227.25	911	14
cuZUS	Habitacional plurifamiliar	4	303.82	75.95	227.87	911.46	14
RMC	Habitacional plurifamiliar	4	300	75.02	224.98	899.92	14
Memoria descriptiva	Habitacional plurifamiliar	4	300	75.02	224.98	899'92	14

De lo anterior se advierte que el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción se adecua a lo permitido en la zonificación aplicable, así como al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, por cuanto hace a la densidad e intensidad de construcción, así como al área libre y superficie máxima de construcción permitida. -----

No obstante, el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RVC/B/12/19/ON se encuentra registrado bajo el domicilio ubicado en Calle J. Jasso número 61, **Colonia Moctezuma Segunda Sección**, Alcaldía Venustiano Carranza; siendo que, en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo el predio se encuentra ubicado en Calle José J Jasso número 61, **Colonia Moctezuma Primera Sección**, Alcaldía Venustiano Carranza. -----

En razón de lo anterior, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a esa Unidad Administrativa prevenir al particular a efecto de que aclare el domicilio registrado en el Registro de Manifestación de Construcción con número de registro RCV/B/12/19/ON; realizado lo anterior, de ser procedente, previo autorizar el uso y ocupación, corroborar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 70 y 76 del mismo ordenamiento. -----

Posteriormente, en último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble totalmente construido de 4 niveles y un semisótano, cabe señalar que el inmueble se encuentra totalmente habitado. -----



En razón de lo anterior, la Alcaldía Venustiano Carranza, previo a haber otorgado autorización de uso y ocupación debió haber prevenido al particular a efecto de que aclare el domicilio registrado en el Registro de Manifestación con número RCV/B/12/19/ON, así como haber corroborado que la obra ejecutada se haya ajustado a lo registrado y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 50, 70 y 76 del mismo ordenamiento.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción Tipo B con número de registro RVC/B/12/19/ON, al amparo del Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo Digital folio 24194-151/151TORA-19D, para un proyecto consistente en 14 viviendas en 4 niveles; en una superficie del predio de 300 m²; área libre de 75.02 m²; con un área de desplante de 224.98 m² y una superficie cuantificable de 899.92 m², lo cual se adecua a la zonificación aplicable.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle José J Jasso número 61, Colonia Moctezuma Primera Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la HC/4/25/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25 % de área libre y densidad "Z" el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el cual en la parte posterior se desplanta un cuerpo constructivo en su momento de dos niveles a base de concreto armado, habilitado de varillas para un nivel adicional, así como lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción, mismo que en la actualidad cuenta con 4 niveles y un semisótano, totalmente concluido y habitado. --
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción Tipo B con número de registro RVC/B/12/19/ON, para un proyecto consistente en 14 viviendas en 4 niveles; en una superficie del predio de 300 m²; área libre de 75.02 m²; con un área de desplante de 224.98 m² y una superficie cuantificable de 899.92 m², lo cual se adecua a la zonificación aplicable. --
4. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, informar si previo a haber otorgado autorización de uso y ocupación previno al particular a efecto de que aclara el domicilio registrado en el Registro de Manifestación con número RCV/B/12/19/ON y si corroboró que la obra ejecutada se haya ajustado a lo registrado y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 50, 70 y 76 del mismo ordenamiento.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4404-SOT-1635

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 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 Alcaldía Venustiano Carranza, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/EARG

