



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**28 FEB 2023**

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4690-SOT-1005, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 17 de septiembre de 2021, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios e impacto ambiental, por las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle 39, número 90, Colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, 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, y 90 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de 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 e impacto urbano).**

**1.1 Zonificación**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación CB/4/25 (Centro de barrio, 4 niveles, 25% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.-----

Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató un inmueble de 4 niveles de altura en proceso de construcción sin trabajos de obra al momento de la diligencia.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2022, una persona quien omitió referir en la calidad en la que se ostenta, envió en formato digital diversas documentales como prueba, entre otras, las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 01 de diciembre de 2021, con número de folio 70863-151MOMA21D que certifica la zonificación CB/4/25 (Centro de barrio, 4 niveles, 25% mínimo de área libre) para una construcción de 4 niveles con 740.49 m2 sobre nivel de banqueta, en el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, cumple la zonificación aplicable CB/4/25 (Centro de barrio, 4 niveles, 25% mínimo de área libre); de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 01 de diciembre de 2021, con número de folio 70863-151MOMA21D, así como lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.-----

## **1.2 En materia de impacto urbano.**

De conformidad con el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se señalan los proyectos que requieren del trámite de dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: -----

- De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.-----
- De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción.-----
- Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----
- Crematorios.-----
- Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

Asimismo, la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano", refiere que, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:-----

- Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.-----
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.-----
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).-----
- Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo. -----
- Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción. -----
- Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción.-----
- Crematorios. -----
- Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

El proyecto de referencia al contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifica la construcción de un proyecto constructivo conformado por 4 niveles con 740.49 m2 sobre nivel de banquetta, por lo que no requiere del trámite de dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, por no contar con más de 10,000 m2 de construcción.-----

**2. En materia de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios e impacto ambiental.**

**2.1 Construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.**

En ese sentido, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató un inmueble de 4 niveles de altura en proceso de construcción sin trabajos de obra al momento de las diligencias, se observó sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza, asimismo, se observó letrero con datos de la obra, es de señalar que en el último reconocimiento de hechos no se observaron los sellos de suspensión antes referidos. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2022, una persona quien omitió referir en la calidad en la que se ostenta, envió en formato digital diversas documentales como prueba, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0654 de fecha 10 de julio de 2018.-----
- Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON con vigencia del 06 de enero de 2020 al 06 de enero de 2022, para el proyecto de 7 viviendas en 4 niveles, con una superficie de desplante de 171.15 m2 (70.57% del predio), superficie de área libre de 71.39 m2 (29.43% del predio) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 684.60 m2.
- Memoria descriptiva del proyecto.-----
- Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción de fecha 03 de diciembre de 2021 del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON, con vigencia de 2 años.-----
- Dictamen de factibilidad de servicios con folio SACMEX F-1052/19 DGSU/1051066/2019 de fecha 01 de octubre de 2019, para 7 viviendas con una superficie máxima de construcción de 558.30 m2 s.n.b., emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México-----
- Oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-1065738/2019 de fecha 10 de diciembre de 2019, mediante el cual se señaló la modificación de 154.91 m2 s.n.b., para un total de 7 viviendas en una superficie de construcción de 713.21 m2 s.n.b, por lo que al no cambiar el uso o destino, no se requiere la emisión de un nuevo dictamen.-----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, mediante oficio número AVC/DGODU/DDU/358/2021 de fecha 06 de diciembre de 2021, informó que para el inmueble de referencia cuenta con trámite de Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON, para el inmueble de mérito; asimismo refirió que dicha Área se encuentra imposibilitada de remitir copia del Registro antes mencionado, en razón de que los expedientes del ejercicio 2020, ese encontraban sujetos a la intervención V-1/2021 Clave 14, denominada "Manifestaciones de Construcción 2020" por parte del Órgano Interno de esa Alcaldía.-----

Asimismo, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-05703/DGSU/2022 de fecha 04 de marzo de 2022, mediante el cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el inmueble de referencia, cuenta con una solicitud de reconstrucción de toma de agua potable, a la que se emitió respuesta mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFB-01342/DGSU/2021 de fecha 22 de febrero de 2021, donde se le informó al usuario la documentación que se requiere para dar continuidad al trámite solicitado, sin que se haya notificado la misma.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el proyecto registrado en la manifestación de construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON, se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, enviar copia simple de la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON y Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción de fecha 03 de diciembre de 2021; asimismo, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se atendió el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFB-01342/DGSU/2021 de fecha 22 de febrero de 2021, en caso contrario, realizar visita de inspección en el predio de mérito, con el fin de evitar que dicho predio cuente con conexiones irregulares, de ser el caso, imponer las acciones que conforme a derecho correspondan.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar el estado que guarda dicho procedimiento del que derivó la imposición de la medida y en su caso remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto; y en su caso, llevar a cabo las acciones correspondientes para la reposición de sellos.-----

## 2.1 Impacto ambiental

Es de referir, que de conformidad con el artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, las obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución deberán requerir la autorización en materia de impacto ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México,-----

Como ya fue mencionado anteriormente, el proyecto objeto de investigación cuenta con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueteta de 684.60 m<sup>2</sup>, por lo que no requiere del trámite de la Autorización en materia de impacto ambiental.-----

Es de señalar que, mediante correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2022, una persona quien omitió referir en la calidad en la que se ostenta, envió en formato digital diversas documentales como prueba, entre otras, la Declaratoria de cumplimiento ambiental con folio 17474 de fecha 13 de noviembre de 2019 tramitada ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la modalidad de "Conjuntos habitacionales, conjuntos habitacionales mixtos y oficinas de hasta diez mil metros cuadrados totales de construcción.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle 39, número 90, Colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación CB/4/25 (Centro de barrio, 4 niveles, 25% mínimo de área libre).-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 01 de diciembre de 2021, con número de folio 70863-151MOMA21D para una construcción de 4 niveles con 740.49 m2 sobre nivel de banquetta, en el predio objeto de investigación.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató un inmueble de 4 niveles de altura en proceso de construcción sin trabajos de obra al momento de las diligencias, se observó sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza, asimismo, se observó letrero con datos de la obra, es de señalar que en el último reconocimiento de hechos no se observaron los sellos de suspensión antes referidos. -----
4. La obra que se ejecuta cuenta con Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON con vigencia del 06 de enero de 2020 al 06 de enero de 2022, para el proyecto de 7 viviendas en 4 niveles, con una superficie de desplante de 171.15 m2 (70.57% del predio), superficie de área libre de 71.39 m2 (29.43% del predio) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 684.60 m2. Dicho proyecto se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. ----
5. Cuenta con una solicitud de reconstrucción de toma de agua potable, a la que se emitió respuesta mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFB-01342/DGSU/2021 de fecha 22 de febrero de 2021, donde se le informó al usuario la documentación que se requiere para dar continuidad al trámite solicitado, sin que se haya notificado la misma.-----
6. Los trabajos que se ejecutan en el predio denunciado tienen una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 684.60 m2, por lo tanto no requieren del trámite de dictamen de impacto urbano ni Autorización en materia de impacto ambiental, de conformidad con la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano", el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, ambos de la Ciudad de México .-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, enviar copia simple de la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON y Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción de fecha 03 de diciembre de 2021; asimismo, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RVC/B/01/20/ON, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4690-SOT-1005**

8. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se atendió el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFB-01342/DGSU/2021 de fecha 22 de febrero de 2021, en caso contrario, realizar visita de inspección en el predio de mérito, con el fin de evitar que dicho predio cuente con conexiones irregulares, de ser el caso, imponer las acciones que conforme a derecho correspondan.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar el estado que guarda dicho procedimiento del que derivo la imposición de la medida y en su caso remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto; y en su caso, llevar a cabo las acciones correspondientes para la reposición de sellos.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Gobierno y de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza y a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México al , 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/EBP/RCV