



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAR 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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-2021-AO-2-SOT-1, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 25 de enero de 2021, la Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y urbana, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida del Taller número 640, Colonia Balbuena, Alcaldía Venustiano; la cual fue radicada por esta Subprocuraduría mediante acuerdo en fecha 16 de febrero de 2021.

Es importante señalar que, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico.

Handwritten signature and initials on the right margin.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

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

1. En materia ambiental y urbana

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----

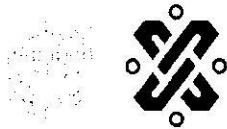
La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y V de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente el Director Responsable de Obra, 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, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

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 **H/3/25/M** (Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, Densidad Mediad: 1 vivienda por cada 50 m2 de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. ----

Asimismo, le aplica la zonificación **HC/5/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida del Taller (Eje 2 Sur) Tramo D'-E' de: Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.) a: Genaro García. Por otra parte, se ubica dentro del Cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, la cual establece que en caso de nuevos proyectos constructivos requiere de un dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera que exhibe una lona con datos de los trabajos de obra que se realizan al interior, como son: "Manifestación de Construcción Tipo B, obra nueva; número de registro RVC/B/12/20/ON, con vigencia del 02 de diciembre de 2020 al 02 de diciembre de 2023", por otro lado se exhibe otra lona con los siguientes datos "Licencia de Construcción Especial; Registro AVC/LCE/014/2020/DEM; Tipo de obra: Demolición; vigencia del 03 de diciembre de 2020 al 03 de marzo de 2021". Asimismo, sobre los tapiales también se observaron colocados sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, con el número de procedimiento CE/006/21, al interior del predio se observan varillas de acero corrugado, montículos de arena, grava y cemento, la etapa de la obra se encuentra en proceso de excavación y cimentación, sin advertir al momento indicios de demolición. Durante la diligencia no se observaron protección a colindancias, así como tampoco se observan actividades de construcción ni trabajadores. -----

Al respecto, a solicitud de ésta Subprocuraduría, la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que de la búsqueda realizada a los archivos con que cuenta, se detectó un registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", el día 2 de diciembre de 2020, para el predio ubicado en Av. del taller 640, Colonia Jardín Balbuena, al cual se le asignó el folio de Registro 597 y número de Licencia RVC/B/12/20/ON. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 02 de diciembre de 2020 al 02 de diciembre de 2023.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0327/19, de fecha de expedición 22 de abril de 2019.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9525-151ESOM20, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2020.
- Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Oficio 4.1.2.4312/SIAC/2019, de fecha 02 de diciembre de 2019, emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Respecto del proyecto de obra nueva, del análisis realizado a las documentales referidas, se tienen los siguientes datos comparativos: -----

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción BNB m ²	viviendas	Niveles
CUZUS folio 9525-151ESOM20, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2020	840.99	252.30 (30%)	588.69 (70%)	-----	2,943.47	---	---	5



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

RMC Tipo B folio RVC/B/12/20/ON con vigencia al 02 de diciembre de 2023 (obra nueva)	840.99	252.30 (30.01%)	588.66 (69.99%)	3,784.29	2,943.30	840.99	32	5
Planos del proyecto arquitectónico	840.99	108.61 (12.91%)	588.66 (69.99%)	3,784.29	2,943.30	840.99	32	5
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	840.99	252.33 (30.17%)	588.66 (69.99%)	3,784.29	2,943.30	840.99	32	5

De lo anterior se advierte que las superficies de construcción registradas en la manifestación de construcción en comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva, no rebasan los límites máximos permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, sin embargo, existe discrepancia en el área libre de los planos con la registrada en la Manifestación de Construcción, toda vez que se está proyectando menor área libre a lo mínimo requerido por la zonificación aplicable. -----

Por 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 en el inmueble investigado. Al respecto dicha Dirección informó que el inmueble objeto de investigación cuenta con Visita de Verificación administrativa el cual se encuentra en sustanciación. -----

Asimismo, se solicitó a la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes informar si cuenta con el oficio 4.1.2.3.4312/SIAC/2019, de fecha 02 de diciembre de 2019 para el proyecto que se ejecuta en el predio investigado. Al respecto, informó que cuenta con registro de un trámite para la autorización de planos de construcción de una obra que se pretende llevar a cabo en el predio objeto de investigación, cuya resolución fue expedida mediante el oficio número 4.1.2.3.4312/SIAC/2019, de fecha 02 de diciembre de 2019, en el que se autoriza el proyecto. -----

Así también, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1149/19, DGSU/1063797, de fecha 02 de diciembre de 2019, para la construcción de 32 viviendas, salón de eventos y 4 locales comerciales en una superficie de construcción de 2,943.30 m² s.n.b. y 840.99 m² b.n.b. para estacionamiento. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Secretaría del Medio Ambiente informó que cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número DEIAR-DCA-646/2020, para el proyecto denominado Avenida del Taller 640, consistente en la Demolición total de un inmueble con superficie total de construcción de 1,170.56 m², así como la construcción con uso habitacional plurifamiliar (32 viviendas), en un terreno con una superficie de 840.99 m², así como 4 locales comerciales con una superficie de 401.20 m² y 5 niveles, con una superficie total de construcción de 3,784.29 m² distribuidos en superficie de construcción bajo nivel de banqueta 840.99 m² B.N.B. y superficie de construcción sobre nivel de banqueta 2,943.30 m² S.N.B. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

En un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó el predio delimitado por tapiales de madera sobre los cuales se advierte la nomenclatura "640", asimismo se observan sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Venustiano Carranza, bajo el número de expediente SVR/EX/CE/006/2021, de fecha 14 de marzo de 2022, asimismo exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva y Licencias de Construcción Especial en su modalidad de demolición, al interior se advirtió que hay material como varilla que cuentan con corrosión por la intemperie y montículos de arena, asimismo se observó una caseta provisional a base de madera, cimbra y un tendedero de ropa, sin que se hayan constatado actividades de construcción. En el último reconocimiento de hechos, se observa que el predio cuenta con las mismas características físicas vistas anteriormente, sin embargo sobre los tapiales ya no encuentran colocados los sellos de clausura antes vistos. -----

En conclusión, el inmueble objeto de investigación cuenta con Registro en Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/12/20/ON, para 5 niveles y 32 viviendas en una superficie de Construcción 2,943.30 m², un área libre de 252.30 m² y superficie de desplante de 588.66 m², lo cual se adecua a la zonificación permitida, no obstante el área libre proyectada en los planos es menor a la registrada en la manifestación de construcción referida y menor a la establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9525-151ESOM20, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2020. -----

Asimismo, cuenta con dictamen emitido por la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Dictamen positivo de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad México. -----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, prevenir al promovente a efecto de que el proyecto en tanto en los planos arquitectónicos se ajusten a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con el área libre permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza y con lo dispuesto en los artículos 1° y 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación con el diverso 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en caso contrario, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/12/20/ON. -----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, informar sobre el resultado del procedimiento de verificación solicitada por esta Subprocuraduría; así como el motivo de la imposición de los sellos de clausura emitidos dentro del expediente SVR/EX/CE/006/2021, y si ordeno su levantamiento, señalando el motivo del mismo; en caso contrario realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dar cumplimiento efectivo de la clausura impuesta por esa autoridad en el procedimiento referido. -----

Cabe señalar que del 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- 1. Al predio ubicado en Avenida del Taller número 640, Colonia Balbuena, Alcaldía Venustiano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **H/3/25/M** (Habitacional, 3 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, Densidad Mediad: 1 vivienda por cada 50 m2 de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----

Asimismo, le aplica la zonificación **HC/5/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida del Taller (Eje 2 Sur) Tramo D´-E´ de: Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Ote.) a: Genaro Garcia. Por otra parte, se ubica dentro del Cono de aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, la cual establece que en caso de nuevos proyectos constructivos requiere de un dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. -----

- 2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, al interior se advirtió que se observó que el predio se encontraba en proceso de excavación y cimentación, asimismo exhibía lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción y Licencia de Construcción Especial, no se constataron actividades de construcción; asimismo contaba con sellos de suspensión y posteriormente sellos de clausura por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza. En el último reconocimiento de hechos, el inmueble se encontraba en el mismo estado, sin embargo no se advirtieron sellos de clausura sobre los tapiales. -----

- 3. Del análisis del proyecto constructivo se advierte que el inmueble objeto de investigación cuenta con Registro en Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/12/20/ON, para 5 niveles y 32 viviendas en una superficie de Construcción 2,943.30 m2, un área libre de 252.30 m2 y superficie de desplante de 588.66 m2, lo cual se adecua a la zonificación permitida, no obstante el área libre proyectada en los planos es menor a la registrada en la manifestación de construcción referida y menor a la establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9525-151ESOM20, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2020. -----

Asimismo, cuenta con dictamen emitido por la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Dictamen positivo de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente. -----

- 4. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, prevenir al promovente a efecto de que el proyecto en tanto en los planos arquitectónicos se ajusten a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con el área libre permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza y con lo dispuesto en los artículos 1º y 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-2-SOT-1

México en relación con el diverso 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en caso contrario, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/12/20/ON. -----

- 5. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, informar sobre el resultado del procedimiento de verificación solicitada por esta Subprocuraduría; así como el motivo de la imposición de los sellos de clausura emitidos dentro del expediente SVR/EX/CE/006/2021, y si ordeno su levantamiento, señalando el motivo del mismo; en caso contrario realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dar cumplimiento efectivo de la clausura impuesta por esa autoridad en el procedimiento referido. -----

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 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 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/118