



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 ABR 2023

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-2455-SOT-1031, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de junio 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, ejerció 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) y construcción en Calle Transval número 140 y/o Avenida África número 153, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio de 2019.

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que la localización en la que se ejecutan los hechos que motivaron la denuncia, corresponden a Calle Transval número 138 y 140, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, con cuentas catastrales 019_103_11 y 019_103_10, respectivamente, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados los domicilios señalados en último término.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 85 de su Reglamento.

De conformidad con 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, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, a través de los cuales 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.



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

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: niveles) y construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en 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)

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 HC/3/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Canal del Norte (Eje 2 Norte), en su tramo F-G; comprendido de Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Oriente) a Av. Río Consulado (Circuito Interior), la cual le asigna la zonificación HO/3/30 Z (Habitacional con oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Venustiano Carranza.-----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 22 de julio de 2019, se constató un predio con dos frentes delimitado por tapiales, el cual alberga un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura en obra gris, desplantado en la totalidad del predio; no se constató el letrero con datos de identificación del proyecto constructivo Registro de Manifestación de Construcción del proyecto, aunado a lo anterior, se identificó en el exterior sellos impuestos, presuntamente, por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con el número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 de fecha 09 de julio de 2019.-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 22 de julio de 2019
Imagen: Inmueble investigado



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-842-DEDPOT-526 de fecha 14 de agosto de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

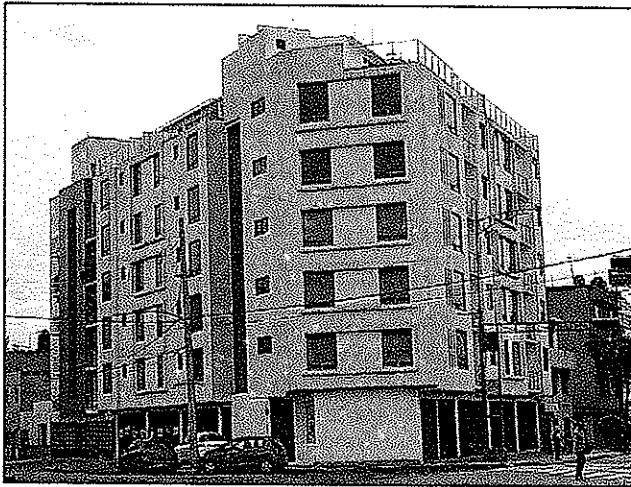
"(...) Para los predios ubicados en Calle Transval números 140 y 138, Colonias Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, con cuentas catastrales 019_103_10 y 019_103_11 respectivamente se concluye lo siguiente:

- La zonificación primaria que les aplica es **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: El número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá); adicionalmente, les aplica **Norma de Ordenación sobre Vialidad para Canal del Norte**, Tramo f -g, Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Oriente) a Av. Río Consulado (Circuito Interior), la cual les concede la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: El número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá), lo cual se corrobora al consultar el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX.
- Les aplica las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización (CUS) y (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), de las cuales se desprende que los predios les corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1 y el número de vivienda que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá. Por lo anterior, se permite lo siguiente:
 - Para el predio ubicado en **Calle Transval número 138**, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza superficie máxima de construcción de 344.40 m², en 114.80 m² de superficie de desplante, 49.20 m² de área libre, en 3 niveles y la construcción de 7 viviendas (considerando la superficie mínima por vivienda).
 - Para el predio ubicado en **Calle Transval número 140**, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, se permite una superficie de construcción de 447.30 m², en 149.10 m² de superficie de desplante, 63.90 m² de área libre, en 3 niveles y la construcción de 10 viviendas (considerando la superficie mínima por vivienda).
- La construcción de 6 niveles desplantada en la totalidad de los predios fusionados físicamente, ubicado en Calle Transval número 140 y 138, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, con cuentas catastrales 019_103_10 y 019_103_11 respectivamente, **rebasan en 3 niveles** los permitidos por la zonificación aplicable (3 niveles máximos de construcción) **y no cuenta con con Área Libre**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza (...)" ---

Adicionalmente, mediante un reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, con posterioridad, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar, entre otros aspectos, que los predios investigados albergan un inmueble completamente ejecutado y parcialmente habitado de 7 niveles de altura, el último de estos se identificó remetido al resto del alineamiento del inmueble; no se identificó algún trabajo de obra; adicionalmente se constató la imposición de sellos de clausura por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza, con el número de expediente SVR/EYICE/016/19.-----



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 16 de agosto de 2022
Imagen: Inmueble investigado

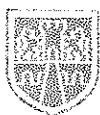
Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción investigados. -----

Al respecto, mediante el escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Entidad en fecha 30 de julio de 2019, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble objeto de investigación, compareció y realizó manifestaciones presuntamente relacionadas con los hechos motivo de la investigación que nos ocupa. Asimismo, aportó copia simple de diversas documentales, sin acreditar los niveles ejecutados en el predio investigado. -----

Por otra parte, mediante los oficios PAOT-05-300/300-6150-2019 y PAOT-05-300/300-7238-2019 de fechas 05 de agosto y 02 de septiembre de 2019, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si fue emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de denuncia, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados por la zonificación aplicable, y en su caso, remitir copia certificada del mismo. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante sus oficios SEDUVI/DGCAU/DRPP/05712/2019 y SEDUVI/DGCAU/DRPP/05800/2019 de fechas 26 y 27 de noviembre de 2019, respectivamente, que de la búsqueda en los archivos de esa Secretaría, no se localizó certificado alguno donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa aplicable al predio investigado. -----

Por otra parte, mediante los oficios PAOT-05-300/300-7798-2019 y PAOT-05-300/300-913-2020, de fechas 25 de septiembre de 2019 y 12 de febrero de 2020, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el plano manzanero de los predios investigados, especificando lotes, manzanas, números y/o denominación de los mismos, así como el plano de Alineamientos y Derechos de Vía 095 vigente. -----



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

En respuesta al requerimiento, mediante los oficios SEDUVI/DGCAU/SCRRT/5825/2019 y SEDUVI/DGCAU/0797/2020, de fechas 16 de octubre de 2019 y 12 de marzo de 2020, respectivamente, la Subdirección de Control de Reserva y Registro Territorial y la Dirección General de Control y Administración Urbana, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informaron que de la búsqueda en el acervo cartográfico de esta Secretaría, no le localizó plano autorizado correspondiente a la Colonia Aquiles Serdán, sin embargo fue localizado el plano de alineamientos y derechos de vía número 095, mismo que fue enviado a esta Subprocuraduría.-----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-6153-2019 de fecha 05 de agosto de 2019, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las causas que motivaron la imposición de sellos en el predio investigado, con el número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 de fecha 09 de julio de 2019, el estado que guarda dicho procedimiento y las irregularidades detectadas, y en su caso instrumentar el procedimiento de reposición de los sellos correspondientes.-----

Aunado a lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7283-2019 de fecha 02 de septiembre de 2019, esta Entidad solicitó a ese Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante).-----

En virtud de lo anterior, a través del oficio INVEA/CVA/1374/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, el titular de la Coordinación de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que con fecha 11 de septiembre de 2019, personal especializado en funciones de verificación acudió al lugar con la finalidad de realizar el informe de evidencias de reconocimiento de desarrollo urbano asociado al proceso de realización de visitas de verificación, advirtiendo, entre otros aspectos, que el inmueble investigado al momento de su diligencia, contó con 6 niveles de altura, a partir de nivel de banqueteta, asimismo señaló que "(...) cuenta con folio 0062 de un sello de clausura de INVEA sin observarse número de expediente (...)"; informó sobre la imposibilidad para llevar a cabo la visita de verificación solicitada, por lo que se establecerá coordinación con la Alcaldía para estar en posibilidad de iniciar procedimiento administrativo de verificación, en la materia competente a ese Instituto.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 7 niveles de altura, incumple las zonificaciones aplicables HC/3/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: El número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá) y/o HO/3/30/Z (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: El número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá); aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique esos niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las causas que motivaron la imposición de sellos en el predio investigado, con el número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 de fecha 09 de julio de 2019, el estado que guarda dicho procedimiento, si existe algún medio de impugnación en el que se dictara el levantamiento del estado de clausura constatado



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

por esta Entidad, en caso contrario, instrumentar el procedimiento de reposición de los sellos correspondientes.

En caso afirmativo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que se ejecutó en el inmueble objeto de denuncia, la ampliación de un nivel adicional a los verificados en su procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

2. En materia de Construcción.

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 22 de julio de 2019, se constató un predio con dos frentes delimitado por tapias, alberga un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura en obra gris, desplantado en la totalidad del predio; no se constató la letrero con datos de identificación del proyecto constructivo Registro de Manifestación de Construcción del proyecto, aunado a lo anterior, se identificó en el exterior sellos impuestos, presuntamente, por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con el número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 de fecha 09 de julio de 2019.

Asimismo, de un reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, con posterioridad, se hizo constar un inmueble completamente ejecutado y parcialmente habitado de 7 niveles de altura, el último de estos se identificó remetido al resto del alineamiento del inmueble; no se identificó algún trabajo de obra, adicionalmente se constató la imposición de sellos de clausura por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza, con el número de expediente SVR/EYICE/016/19.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de Obra 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 investigados.

Al respecto, mediante el escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Entidad en fecha 30 de julio de 2019, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble objeto de investigación, compareció y realizó manifestaciones presuntamente relacionadas con los hechos motivo de la investigación que nos ocupa. Asimismo, aportó copia simple, entre otras, de los siguientes documentales:

1. Contrato privado de compraventa, relacionado con la transacción comercial del interior 103 del inmueble marcado con el número 138 de la Calle Transval.
2. Memoria descriptiva relacionada con el proyecto constructivo desarrollado en el número 138 de la Calle Transval.
3. Planos arquitectónicos identificados como AQ.-06 (planta azotea), AQ.-05 (planta penthouse), AQ.-04 (planta penthouse), ARQ.-03 (planta tipo), ARQ.-07 (fachada av africa), CxF.-02 (cortes por fachada), ARQ.-08 (fachada av africa- Transval Fachada av. Transval), ARQ.-02 (Planta 1er Nivel), ARQ.-01

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

(planta estacionamiento), AQ.- (corte B-B), AQ.-11 (corte C-C), AQ.-9 (corte A-A corte D-D), AQ.-09 (core A-A corte D-D), CxF.-01 (cortes por fachada), AQ.-11 (corte C-C), AQ.-10 (corte B-B), AQ.-09 (corte A-A corte D-D).- AQ.-08 (Fachada av Africa- Transval Fachada AV Transval), aq.-07 (Fachada av Africa), AQ.-05 (planta Penthouse), AQ.-04 (planta penthouse), AQ.-03 (planta tipo), AQ.-02 (planta 1er nivel), AQ.-01 (planta estacionamiento).-----

Del análisis técnico de los planos arquitectónicos de referencia, se desprende que los mismos se relacionan con un proyecto constructivo de 6 niveles de altura S.N.B.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-6151-2019 de fecha 05 de agosto de 2019, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación.-----

Al respecto, mediante el oficio AVC/DGODU/DDU/524/2019 de fecha 07 de agosto de 2019, la persona Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano en Venustiano Carranza, informó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial que de la búsqueda en los archivos de las Jefaturas de Licencias de Uso de Suelo y Anuncios y de la Jefatura de Manifestaciones y Licencias de Construcción de esa Dirección, no se detentó algún documento que acredite las actividades constructivas objeto de denuncia.-----

Asimismo, informó que mediante sus oficios con números AVC/DGODU/0706/2016 y AVC/DGODU/0508/2019, emitidos en fechas 11 de abril y 01 de marzo de 2019, solicitó a la Dirección General de Gobierno, instrumentar visita de verificación en materia de construcciones; en respuesta a sus requerimientos, mediante los oficios AVC/DGG/317/2019 y AVC/DGG/326/2019 de fechas 20 y 21 de mayo de 2019, esa Dirección General de Gobierno, señaló que se ejecutó el procedimiento de verificación correspondiente, mismo que se encuentra en la Jefatura de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones de esa Alcaldía, para su procedimiento.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-6152-2019 y PAOT-05-300/300-7405-2019 de fechas 05 de agosto y 05 de septiembre de 2019, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

En respuesta, el Titular de la Subdirección de Verificación y Reglamento adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza, mediante los oficios AVC/DGG/DGVyR/SVRyR/587/2019 y AVC/DGGAJ/DG/SVYR/700/2019, de fechas 13 de agosto y 11 de septiembre de 2019, informó que en fecha 10 de mayo de 2019, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionado a esa Alcaldía, se constituyó en el domicilio de referencia, procediendo a realizar la visita de verificación administrativa, misma que fue remitida en fecha 16 de mayo de 2019, a la Jefatura de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones, para desahogar el procedimiento administrativo y resolver conforme a derecho.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura.-----



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar las causas que motivaron la imposición de sellos en el predio investigado, con el número de expediente SVR/EYICE/016/19, el estado que guarda dicho procedimiento, si existe algún medio de impugnación en el que se dictara el levantamiento del estado de clausura constatado por esta Entidad, en caso contrario, instrumentar el procedimiento de reposición de los sellos correspondientes.-----

En caso afirmativo, instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción, toda vez que se ejecutó en el inmueble objeto de denuncia, la ampliación de un nivel adicional a los verificados en su procedimiento con número de expediente SVR/EYICE/016/19; e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Calle Transval números 138 y 140, Colonia Aquiles Serdán, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Venustiano Carranza, les corresponde la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá). Asimismo, les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Canal del Norte (Eje 2 Norte), en su tramo F-G; comprendido de Av. Congreso de la Unión (Eje 2 Oriente) a Av. Río Consulado (Circuito Interior), la cual le asigna la zonificación HO/3/30 Z (Habitacional con oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas que determine el proyecto, cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de siete niveles en el lugar. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con dos frentes de 7 niveles de altura, actualmente semi-habitado y ejecutado, con desplante en la totalidad del predio, en una primera diligencia se identificó la imposición de

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

sellos con número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019, por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y posteriormente sellos de clausura con número de expediente SVR/EYICE/016/19, por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza,-----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las causas que motivaron la imposición de sellos en el predio investigado, con el número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 de fecha 09 de julio de 2019, el estado que guarda dicho procedimiento, si existe algún medio de impugnación en el que se dictara el levantamiento del estado de clausura constatado por esta Entidad, en caso contrario, instrumentar el procedimiento de reposición de los sellos correspondientes. -----

En caso afirmativo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que se ejecutó en el inmueble objeto de denuncia, la ampliación de un nivel adicional a los verificados en su procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DU/672/2019 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----: -

4. La construcción objeto de denuncia incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar las causas que motivaron la imposición de sellos en el predio investigado, con el número de expediente SVR/EYICE/016/19, el estado que guarda dicho procedimiento, si existe algún medio de impugnación en el que se dictara el levantamiento del estado de clausura constatado por esta Entidad, en caso contrario, instrumentar el procedimiento de reposición de los sellos correspondientes.-----

En caso afirmativo, instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción, toda vez que se ejecutó en el inmueble objeto de denuncia, la ampliación de un nivel adicional a los verificados en su procedimiento con número de expediente SVR/EYICE/016/19; e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-2455-SOT-1031

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: -----

----- **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 persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de 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/EBP/CR/G