

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 AGO 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3086-SOT-1247, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de septiembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Retorno 45 de Cecilio Róbelo número 41, colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2017. -----

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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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)

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 máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad media,



esto es 1 vivienda por cada 50 m² de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en fecha 10 de octubre de 2017, trabajos de construcción en 3 niveles desplantados en la totalidad del inmueble, sin letrero con los trabajos de construcción y en fecha 13 de junio de 2018, un inmueble de 4 niveles habitado sin superficie de área libre. (Ver imagen 1) -----

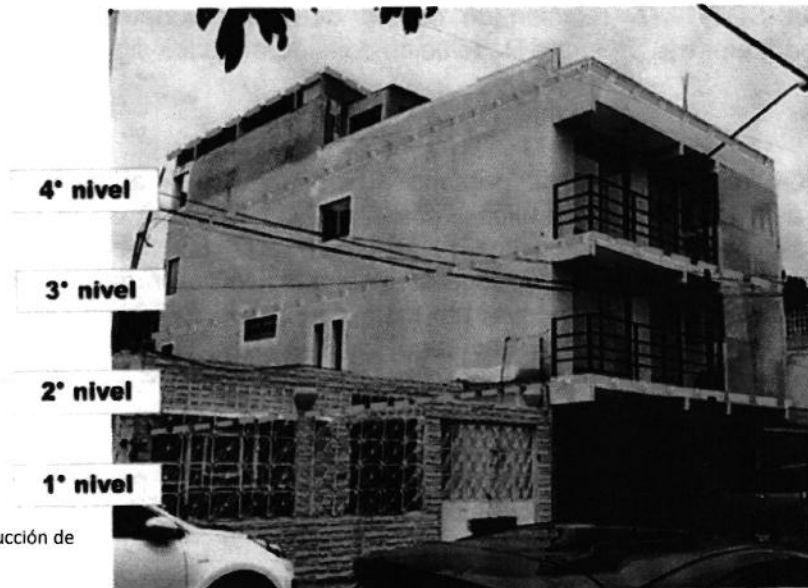


Imagen 1: se observa la construcción de 4 niveles.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 13 de junio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-855-DEDPOT-501, de fecha 22 de junio de 2018, 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: ----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/3/25 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 142 m².
- Le aplica la Norma de Ordenación General número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización de suelo [cus]) en la que se establece que al predio le corresponde un



Expediente: PAOT-2017-3086-SOT-1247

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.25.

- Cuenta con una superficie de 142 m², por lo que aplicando la Norma General de Ordenación número 11 "cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", **se permite la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura**, una superficie máxima de construcción de 320 m² y área libre mínima de 35.5 m², de conformidad con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.
- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que **no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.**
- La obra ejecutada en Calle Retorno 45 de Cecilio Róbelo número 41, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, **rebasa en 1 nivel** lo establecido por la zonificación (3 niveles máximos de altura), asimismo, no cuenta con área libre mínima del 25% toda vez que se desplanta en la totalidad del predio, conforme a lo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza (...). -----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 24 de abril de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/794/2018, y que las constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto. -----

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**, incumple la zonificación aplicable H 3/25 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), sin contar con superficie de área libre, ni Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. --

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/794/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en fecha 10 de octubre de 2017, trabajos de construcción en 3 niveles desplantados en la totalidad del inmueble, sin letrero con los trabajos de construcción y en fecha 13 de junio de 2018, un inmueble de **4 niveles** habitado sin superficie de área libre. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/697/2017, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio investigado. -----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Venustiano Carranza, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 1 nivel excedente; mediante oficio DGJG/DG/SVyR/092/2018, de fecha 20 de febrero de 2018, **informó que se notificó aviso de fecha 20 de febrero de 2018, en el cual se instó al titular, responsable o encargado de los trabajos de construcción a cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ya que en caso contrario se iniciarían el procedimiento administrativo correspondiente, por lo que se requirió presentarse en esa Dirección General en un término de 24 horas.** -----

Adicionalmente, mediante oficio DGJG/DG/SVyR/558/2018, de fecha 6 de agosto de 2018, informó que personal especializado en funciones de verificación se constituyó en el domicilio de referencia, **realizando la corroboración de datos, del cual se desprende que el inmueble está habitado, por lo que esa Dirección General está imposibilitada para realizar gestiones mayores.** -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Venustiano Carranza, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción en cumplimiento al aviso de fecha 20 de febrero de 2018, y valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente 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 la Delegación 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, 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. Al predio ubicado en calle Retorno 45 de Cecilio Róbelo número 41, colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación H 3/25 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique **4 niveles** de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en fecha 10 de octubre de 2017, trabajos de construcción en 3 niveles desplantados en la totalidad del inmueble, sin letrero con los trabajos de construcción y en fecha 13 de junio de 2018, un inmueble de **4 niveles** sin superficie de área libre. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/794/2018, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza instrumentar acciones de verificación en materia de construcción en cumplimiento al aviso de fecha 20 de febrero de 2018, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -



Expediente: PAOT-2017-3086-SOT-1247

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/ICP/EBP

