

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 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-2017-3307-SOT-1334, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de octubre 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: niveles y densidad) y construcción (obra nueva), en Calle 61 número 7, Colonia Puebla, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre de 2018. -----

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 la Delegación 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: niveles y densidad)

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/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 14 de noviembre de 2017 y 02 de abril de 2018, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, sin letrero que ostente algún dato referente al registro de manifestación del proyecto constructivo (ver imagen).-----

Niveles excedentes
(3)

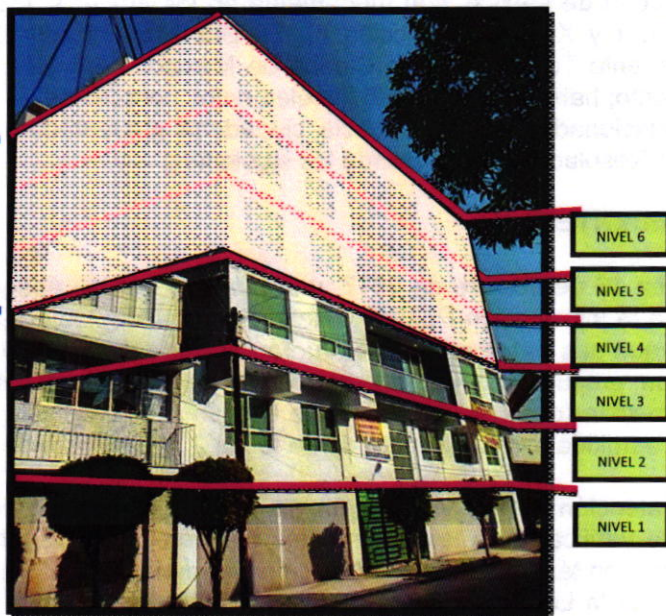


Imagen 1: inmueble en construcción de 6 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, sin letrero que ostente algún dato referente al registro de manifestación del proyecto constructivo

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-403-DEDPOT-247, de fecha 09 de abril 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: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle 61 número 7, Colonia Puebla, Delegación Venustiano Carranza, con cuenta catastral 022_035_20, se concluye lo siguiente: -----

- La zonificación que le aplica es HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 2005.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 462 m².-----
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras.-----



- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y al calcular la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, un máximo de 17 viviendas.-----
- Cuenta con una superficie de 462 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 17 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,108 m², en 369.6 m² de superficie mínima de desplante y 92.4 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle 61 número 7, Colonia Puebla, Delegación Venustiano Carranza, con cuenta catastral 022_035_20, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, encargado, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación notificado en fecha 14 de noviembre de 2017, 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido ese derecho.-----

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4697/2018 de fecha 13 de julio de 2018, que el predio objeto de denuncia cuenta con los siguientes certificados emitidos por esa Autoridad:-----

FOLIO	FECHA DE INGRESO	TRÁMITE
052410	20 de septiembre de 2016	Certificado de Zonificación para uso del suelo específico
44954-181SOJO09	06 de agosto de 2009	Certificado de Zonificación para uso del suelo específico
65249-181VAJA10	18 de noviembre de 2010	Certificado Único de Zonificación de uso del suelo
99600-151RUSA14	12 de diciembre de 2014	Certificado Único de Zonificación de uso del suelo
24793-151RUSA15	17 de abril de 2015	Certificado Único de Zonificación de uso del suelo

Aunado a lo anterior, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 2005, al predio en cuestión le aplica la zonificación HC/3/20 Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entra la superficie de la vivienda definida por el proyecto).-----



Por su parte, hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría que respecto al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24793-151RUSA15, de fecha de expedición 20 de abril de 2015, **fue erróneamente emitido toda vez que se certificó: "APLICA LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN No 10"**, resultado que **no aplica dicha norma**, máxime que esta autoridad realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 06 niveles de altura. -----

En este sentido, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 11 de junio de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1716/2018, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección de Calificación "A" de ese Instituto, para su legal calificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 06 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que certifique los niveles de altura edificados. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1716/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los tres niveles excedentes de altura 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 el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 14 de noviembre de 2017 y 02 de abril de 2018, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, sin letrero que ostente algún dato referente al registro de manifestación del proyecto constructivo.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal, poseedor, y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, notificado en fecha 14 de noviembre de 2017, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese derecho.-----

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; para lo cual mediante los oficios DGODU/DDU/0228/2018 y DGODU/DDU/0227/2018, ambos de fecha 02 de mayo de 2018, informó que esa



autoridad **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio investigado. Asimismo hizo de conocimiento que el inmueble ya cuenta con el procedimiento de verificación SVR/CE/008/2017.-----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Venustiano Carranza, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3686-2018 de fecha 23 de abril de 2018, 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 considera la demolición de los 03 niveles excedentes; para lo cual mediante oficio DGJG/DG/SVyR/318/2018 de fecha 21 de mayo de 2018, informó a esta Subprocuraduría que personal especializado en funciones de verificación, adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, corroboró los datos del predio investigado, por lo que esa Subdirección, realizará la visita de verificación correspondiente, sin embargo no ha proporcionado mayor información de lo solicitado por esta Subprocuraduría. -----

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, substanciar el procedimiento administrativo SVR/CE/008/2017 y/o en su caso instrumentar las acciones de verificación solicitadas por esta Subprocuraduría, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar 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 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 06 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, 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 61 número 7, Colonia Puebla, Delegación Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. 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 que certifique 6 niveles de construcción.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 14 de noviembre de 2017 y 02 de abril de 2018, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, sin letrero que ostente algún dato referente al registro de manifestación del proyecto constructivo.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1716/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los tres niveles excedentes de altura 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, sustanciar el procedimiento administrativo SVR/CE/008/2017 y/o en su caso instrumentar las acciones de verificación solicitadas por esta Subprocuraduría, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar 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.-----
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 06 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.-----
6. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Calle 61 número 7, Colonia Puebla, Delegación Venustiano Carranza, con cuenta catastral 022_035_20, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apege a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

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



Expediente: PAOT-2017-3307-SOT-1334

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 Propietario del predio objeto de denuncia, 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 y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REM/GP/MRC/CRLG

