



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2021-854-SOT-181, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de febrero de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Calle 1521 número 6, colonia Del Parque, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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, 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.

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) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.

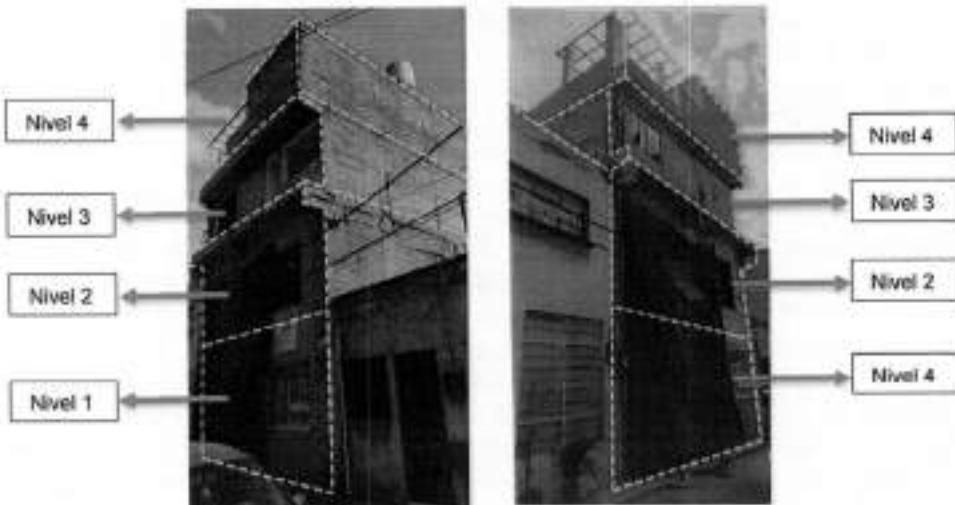
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al predio objeto de la denuncia 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).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató una edificación de 4 niveles de altura que conforme a las características físicas, los 2 primeros niveles son de carácter preexistente y los 2 niveles superiores son de reciente construcción (ampliación); en el lugar se identificaron materiales de construcción y personal de obra; así como letrero que hace alusión al "Programa de Mejoramiento de Vivienda" del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) y sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Venustiano Carranza (ver siguientes imágenes).



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2021.

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta a la base cartográfica de Google maps y con su herramienta Street view, realizó análisis multitemporal y comparación de imágenes, en la que se constata que en el mes de marzo de 2011 y abril del año 2019, en el predio de mérito se desplanta un inmueble de dos niveles de altura a base de muros de tabique de concreto con estructura a base de castillos y cadenas de concreto armado y un pretil de aproximadamente 1.5 metros en azotea; y para octubre de 2021 el inmueble se observa en etapa de construcción para ampliación de 2 niveles en obra negra, ver imágenes siguientes.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181



Fuente: Base cartográfica de Google maps, Street view. Marzo 2011.



Fuente: Base cartográfica de Google maps, Street view. Abril 2019.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos 21 de octubre 2021.

De las documentales que obran en el expediente de mérito, en materia de desarrollo urbano (zonificación) esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

- Al predio investigado le aplica la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad de acuerdo a la Zonificación Z: En la que se permiten viviendas de cualquier superficie de acuerdo al número de niveles y porcentaje de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de enero de 2005.
- Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2021 realizado por personal adscrito a esta Entidad, se identificó en el inmueble material y personal de obra, no obstante que desde la vía pública no se constató la realización de trabajos, además de que no se identificaron elementos con los que se presume que se encuentra habitado. Conforme a lo manifestado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble, las obras se encuentran inscritas en el "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular", de conformidad con lo establecido en la Constancia de Inscripción CC-2021-224514, FPMV22 de fecha 20 de septiembre de 2021, en la que se indica entre otros aspectos, que se debe respetar el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano; no obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos de referencia, se constató un inmueble conformado por 4 niveles de construcción, lo que rebasa en un nivel lo establecido para el presente caso, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el predio de referencia cuenta con una superficie de 49 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 2 (dos) viviendas, en 3 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 117.6 m², en 39.2 m² de superficie de desplante y 9.8 m² mínimos



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.

- Al predio de mérito, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
- Adicionalmente al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Área con Potencial de Reciclamiento que considera aquellas áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno o dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural, así como la Norma de Ordenación Particular: Cono de Aproximación al Aeropuerto de la Ciudad de México.
- Toda vez que el predio se encuentra dentro del Área con Potencial de Reciclamiento sur-poniente e incide en la zona de proyección del Cono de Aproximación al Aeropuerto de la Ciudad de México, no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Actuación Área con Potencial de Reciclamiento señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, que permite el incremento de hasta 6 niveles de altura.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 26 de enero de 2005, de lo que se desprende que el inmueble existente en el predio objeto de investigación excede en 1 nivel la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, que permite 3 niveles máximos de altura.

Por otro lado, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a lo solicitado.

Derivado de lo anterior, para efecto de mejor proveer se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en cual 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, por lo que se evidencia que el inmueble de 4 niveles de altura, cuenta con un nivel excedente, es decir incumple con la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 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), aplicable al predio objeto de investigación.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio AVC/DGODU/DDU/365/2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó no contar con antecedentes en materia de construcción y/o ampliación para el predio objeto de investigación, por lo que mediante oficio número AVC/DGODU/1519/2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, esa Dirección solicitó a la Dirección de General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar las acciones de verificación en materia de construcción para el citado predio.

Por otra parte, mediante oficio DEO/CMV/000211/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, la Dirección Ejecutiva de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría, que de la búsqueda realizada en los registros aprobados por ese Instituto a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda, localizó información de dos créditos autorizados con ID 224514 folio MV-I-PA-170281-247-0040, para el inmueble objeto de denuncia con las siguientes características:

"(...)

- Que con el primer crédito de los mencionados se hizo reforzamiento de la cimentación y colocación de nuevos elementos estructurales, así como ampliación de secciones en castillos y columnas. También se efectuaron trabajos para una cisterna, muros y castillos para un área de estudios. Estos últimos trabajos no están considerados en proyecto, del cual también se hace la observación que fue modificado por la persona acreditada, sin autorización del Asesor Técnico. (Se anexa copia de Proyecto y finiquito del ejercicio).
- Con el segundo crédito, que fue el complementario para acabados básicos económicos, se hicieron trabajos de colocación de piso firme, aplanado, loseta en pisos, cancelería y pintura en planta baja y segundo nivel. (Se anexa copia de Proyecto y reporte fotográfico)
- Que para este último crédito se emitió la Constancia de Inscripción CC-2021-224514 de fecha 20 de septiembre de 2021, con periodo para aplicación del crédito del 20 de septiembre de 2021 al 20 de diciembre de 2021. Dicha constancia única y exclusivamente ampara los trabajos de acabados básicos económicos.
- Se realizó visita al domicilio que nos ocupa el 8 de febrero de 2022 y no se apreció que estuvieran ejecutando trabajos en el inmueble.

Por último, es importante señalar que con los créditos otorgados por este Instituto a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda no se llevaron a cabo obras de ampliación alguna.

(...)"

Asimismo, de las imágenes contenidas en el reporte fotográfico anexado al oficio antes mencionado se identifica lo siguiente (ver imágenes).



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181



Fuente: Reporte fotográfico de los trabajos realizados. Crédito complementario de acabados básicos económicos.

Es de mencionar que el Programa de Mejoramiento de Vivienda implementado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, fue creado para atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. Su finalidad es contribuir a la realización del derecho humano básico que significa la vivienda, por lo que se colige que de lo observado en las imágenes anteriores dichos acabados no corresponden a una vivienda de interés social a la que están destinados dichos créditos; aunado a que los trabajos de reforzamiento de la cimentación y colocación de nuevos elementos estructurales, así como ampliación de secciones en castillos y columnas, estuvieron contemplados a reforzar los niveles preexistentes para soportar las cargas adicionales de los trabajos de ampliación de 2 niveles, incumpliendo lo establecido en el Programa de Mejoramiento de Vivienda antes mencionado.

A mayor abundamiento, de la información proporcionada por el mismo Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que desde el primer crédito que se otorgó para el inmueble investigado, se encontraron discrepancias a los trabajos para los cuales se otorgó, "se efectuaron trabajos para una cisterna, muros y castillos para un área de estudios. Estos últimos trabajos no están considerados en proyecto, del cual también se hace la observación que fue modificado por la persona acreditada, sin autorización del Asesor Técnico"; aunado a los incumplimientos relatados en las líneas que anteceden (ampliación de 2 niveles, 1 de los cuales excede la zonificación aplicable) que de la misma manera se traducen en incumplimientos a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México.

Por último, los trabajos de ampliación ejecutados en el inmueble ubicado en Calle 1521 número 6, colonia Del Parque, Alcaldía Venustiano Carranza, no se apegan a lo autorizado en la Constancia de Inscripción CC-2021-224514 del Programa de Mejoramiento de Vivienda emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que de las evidencias fotografiadas anexas al reporte se advierte que construyeron 2 niveles adicionales a lo asentado en dicha documental, aunado a que dichos acabados no corresponden a una vivienda de interés social a la que están destinados dichos créditos, lo que se traduce en incumplimientos a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Operación de dicho Instituto, llevar a cabo las acciones legales conducentes a efecto de corroborar que la obra ejecutada en el predio investigado, se adecúe a los lineamientos del Programa en el que se encuentra incluido, así como determinar en su caso si el titular de los créditos antes mencionados es sujeto a algún tipo de sanción, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

Ahora bien, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2105/2021 de fecha 09 de diciembre de 2021, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 25 de noviembre de 2021, personal especializado de ese Instituto instrumentó inspección ocular, asentando en su informe que no se advirtieron trabajos de construcción, debido a que la obra ejecutada contaba con sellos de suspensión temporal por parte de la Alcaldía Venustiano Carranza; sin embargo, dicho Instituto seguirá monitoreando el inmueble de referencia, para que pueda ejercer las acciones de verificación correspondientes.

En conclusión, el inmueble objeto de investigación incumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, toda vez que excede la altura permitida en un nivel y no contó con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta a un nivel excedente que violentan directamente la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Z), aplicable al predio objeto de investigación, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019, así como valorar en su procedimiento la demolición del nivel excedente e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por otra parte, mediante oficio AVC/DGGyAJ/990/2021 de fecha 16 de diciembre de 2021, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que de la búsqueda realizada en los archivos que detenta la Jefatura de Unidad Departamental Calificado de Infracciones de esa Dirección, localizó procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente SVR/EX/CE/011/2021 ejecutada en fecha 25 de marzo de 2021, instaurado al inmueble que nos ocupa, y de las constancias que obran en autos, como medida cautelar se impuso la Suspensión de Actividades a efecto de preservar la situación jurídica de conformidad con el artículo 228 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que en fecha 03 de diciembre de 2021, se emitió Resolución administrativa en la cual determinó no imponer sanción alguna, toda vez que los trabajos realizados se apegan a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. En la resolución en comento se asentó lo siguiente:

"(...)

TERCERO.- En cuanto o la irregularidad detectada al momento de la Visita de Verificación Administrativa número SVR/EX/CE/011/2021 de fecha veinticinco de marzo del dos mil veintiuno, y precisada en el resultando 1 inciso a) de la presente resolución, consistente en: "Inmueble preexistente con modificaciones recientes en planta baja y primer nivel, en el tercer y segundo nivel se advierte de reciente creación y al momento se observan trabajadores realizando aplanado de muros, al momento se observa en obra gris". Por lo que esta autoridad en términos del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que dichos trabajos no requieren de un registro de aviso de construcción y/o una licencia de Construcción Especial; por lo anterior,



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

agréguese el presente acuerdo a sus autos, para que sea tomado en cuenta al momento de emitir la resolución administrativa correspondiente. Por lo que esta autoridad determina no imponer sanción alguna, de conformidad con el artículo 62 fracción I y II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que a la letra dice: "**ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:**", "I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano; "II.- Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afectan los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.", aunado a lo anterior, toda vez, que en el inmueble en commento, no se estaban realizando trabajos de construcción sino trabajos consistentes en: "trabajadores realizando aplanado de muros o", y en virtud que en el inmueble en commento no se estaban realizando trabajos de construcción, de acuerdo con las consideraciones de hecho y de derecho que anteceden; por lo que es de resolverse...

RESUELVE

(...) No imponer sanción alguna al C. Titular, Responsable, Encargado u ocupante del inmueble (...)"

Del análisis de los párrafos que anteceden, en la Resolución Administrativa de referencia se asentó en el acta levantada durante la visita por el personal verificador del Instituto de Verificación Administrativa asignado a la Alcaldía, que el segundo y tercer nivel se advierte que es de reciente construcción y que los trabajados que se realizaban consistían en aplanados de muros los cuales corresponden a TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) EN ETAPA DE OBRA GRIS; por lo que determinó no imponer sanción alguna, toda vez que los trabajos realizados se apegan a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

En conclusión, los trabajos de ampliación de 2 niveles con trabajos de aplanados no se encuentran en el supuesto de trabajos de obra menor de conformidad con el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, como lo determinó la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza; si no que corresponde a trabajos que requieren de Registro de Manifestación de Construcción por tratarse de una obra mayor por la ampliación de 2 niveles, aunado a que dicha ampliación rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable como quedó constatado anteriormente.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, en coordinación con sus áreas adscritas, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, toda vez que se llevó a cabo la ampliación de dos niveles adicionales sin contar con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el Artículo 47 del Reglamento



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

de Construcciones de la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así también considerar como sanción la demolición del nivel excedente y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.

Derivado de los incumplimientos constatados, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, considerar ante una solicitud del propietario del inmueble de Registro de Manifestación de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, 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 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que el 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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación la HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Z), dicho predio no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura.
2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría el inmueble que nos ocupa se conforma de 4 niveles, se constató la ejecución trabajos de obra consistentes en la remodelación de los 2 niveles preexistentes y la edificación de 2 niveles adicionales en obra gris, por lo que la obra excede en 1 nivel la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, que permite 3 niveles máximos de altura como quedó referido en el párrafo que antecede.
3. Los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble investigado (ampliación de 2 niveles) no contaron con Registro de Manifestación de Construcción de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza.
4. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) informó que para el inmueble de referencia, cuenta con dos créditos autorizados; el primero para realizar el reforzamiento de la cimentación y colocación de nuevos elementos estructurales, así como ampliación de secciones en castillos y columnas; el segundo complementario para acabados básicos económicos; de las imágenes anexas al informe, se observan que los acabados no corresponden a una vivienda de interés social a la que están destinados dichos créditos; los trabajos de reforzamiento de la cimentación y colocación de nuevos elementos estructurales, así como ampliación de secciones en castillos y columnas, estuvieron contemplados para reforzar



EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

los niveles preexistentes para soportar las cargas adicionales de los trabajos de ampliación de los 2 niveles adicionales que se edificaron, incumpliendo lo establecido en el Programa de Mejoramiento de Vivienda de interés social y popular al que están dirigidos dichos créditos, los cuales tienen como uno de los principales requisitos que se cumpla con el número de niveles que les establecen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes. -----

5. Corresponde al Director General del Instituto de Vivienda instruir a la Dirección Ejecutiva de Operación de dicho Instituto, llevar a cabo las acciones legales conducentes a efecto de corroborar que la obra ejecutada en el predio investigado, se adecue a los lineamientos del programa en el que se encuentra incluido, así como determinar en su caso si beneficiario de los créditos antes mencionados es sujeto a sanción alguna, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), considerar la demolición del nivel excedente a efecto de que se cumpla con la zonificación aplicable al predio, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019 y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumento procedimiento de verificación expediente SVR/EX/CE/011/2021 al cual recayó sellos de suspensión; emitió Resolución Administrativa con número de, en la que asentó que el tercer y cuarto nivel se advierte es de reciente construcción, que los trabajados que se realizaban consistían en aplanados de muros los cuales corresponden a TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) EN ETAPA DE OBRA GRIS; determinando que dichos trabajos en términos del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que dichos trabajos no requieren de un registro de aviso de construcción y/o una licencia de Construcción Especial, por lo que concluyó el procedimiento sin sanción. -----
8. Los trabajos de ampliación de 2 niveles en etapa de acabados ejecutados en inmueble objeto de investigación no se encuentran en el supuesto de trabajos de obra menor de conformidad con el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; por lo que se incumple el artículo 47 del Reglamento en síta, por lo que corresponde a dicha Dirección en coordinación con sus áreas adscritas, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como valorar la demolición del nivel excedente y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Manifestación de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, 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 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-854-SOT-181

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Director General del Instituto de Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, ambos 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.