



Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2019

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 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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2399-SOT-1014, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 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 construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en Calle 47 número 63, colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.

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

1. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los



Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación por Vialidad** para Calle 47 Economía Tramo b-c: De Hangares de Aviación (Eje 1 Norte) a Viaducto Río de la Piedad, por lo que le corresponde la zonificación: **HO/5/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de julio del año en curso por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de denuncia se constató una obra nueva de 5 niveles totalmente concluida, sin observar trabajos constructivos.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, una persona que se ostentó como representante legal del predio investigado, mediante escrito presentado en fecha 09 de septiembre del año en curso, aportó diversas documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Registro de Manifestación de Construcción folio 00570, número RVC/B/13/18/ON, de fecha de expedición 29 de mayo de 2018 con vigencia al 29 de mayo de 2020, para el predio ubicado en David Alfaro Siqueiros (antes Calle 47) número 63, colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza.
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0911/17, con fecha de expedición 31 de agosto de 2017, para el predio ubicado en David Alfaro Siqueiros (antes Calle 47) número 63, colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza.
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 36644-151BAV17, con fecha de expedición 29 de mayo de 2017, emitido para el predio ubicado en Calle 47 número 63, colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, el cual certifica la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Asimismo, por aplicación de la **Norma de Ordenación por Vialidad** para Calle 47 Economía Tramo b-c: De Hangares de Aviación (Eje 1 Norte) a Viaducto Río de la Piedad, le



Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

corresponde la zonificación: HO/5/30/Z (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción; en respuesta a lo anterior, dicha Dirección General informó que en sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 570, con número de registro RVC/B/13/18/ON, con fecha de registro del 29 de mayo de 2018 al 29 de mayo de 2020. -----

Cabe mencionar que no se recibió copia de las documentales referidas, por lo que a fin de complementar la información anterior, en fecha 28 de octubre de 2019 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta de expediente en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, constatando que en los archivos de esa Dirección General obran diversas documentales para el predio objeto de denuncia, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00570, número RVC/B/13/18/ON, con fecha de expedición 29 de mayo de 2018 con vigencia al 29 de mayo de 2020, para el proyecto de obra nueva para 12 viviendas en 5 niveles, área libre de 76.76 m² (30.86%), superficie de desplante 172 m², con una superficie total por construir de 860 m² s.n.b. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0911/17, con fecha de expedición 31 de agosto de 2017, para el predio ubicado en David Alfaro Siqueiros (antes Calle 47) número 63, colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza. -----
3. Oficio DESU/1354/2018 de fecha 20 de marzo de 2018, por medio del cual la Dirección Ejecutiva de Servicio a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----
4. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1736/2018 de fecha 18 de abril de 2018, emitido por la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial, para uso habitacional de 12 viviendas en 860 m² de construcción total. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 2699-151BAVI18D, con fecha de expedición 30 de enero de 2018. -----
6. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para el proyecto de obra nueva de 12 vivienda en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 860 m² s.n.b. -----



Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

Ahora bien, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RVC/B/13/18/ON, y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, se advierte que el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta), tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción
Zonificación aplicable conforme al PDDU Venustiano Carranza	Norma de Ordenación por Vialidad HO Habitacional con Oficinas	5	248.76 m ² RVC/B/13/18/ON	174.13 m ² (70% máximo)	74.63 m ² (30% mínimo)	870.66 m ² s.n.b.
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RVC/B/13/18/ON	Habitacional Plurifamiliar (permitido en el PDDU Venustiano Carranza)	5	248.76 m ²	172 m ² (69.14%)	76.76 m ² (30.86%)	860 m ² s.n.b.

Por otro lado, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en la página web: <https://www.calle47-63.com/>, constatando que se publicita la venta de 12 departamentos, con superficies desde 64 m², los cuales cuentan con estacionamiento privado, roof garden con asador, entre otras características; así mismo, se observan imágenes en las que se advierte un cuerpo constructivo de 5 niveles.

Posteriormente, en fecha 02 de septiembre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el predio objeto de denuncia, constatando que la obra nueva de cinco niveles se encuentra totalmente concluida y cuenta con letrero de venta de departamentos.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) realizados en el predio ubicado en Calle 47 número 63, colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, contaron con Registro de Manifestación Tipo "B" número RVC/B/13/18/ON, para proyecto de obra nueva de 12 viviendas en 5 niveles, el cual al momento de la emisión de la presente se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RVC/B/13/18/ON corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

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 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 47 número 63, colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Asimismo, por aplicación de la **Norma de Ordenación por Vialidad** para Calle 47 Economía Tramo b-c: De Hangares de Aviación (Eje 1 Norte) a Viaducto Río de la Piedad, le corresponde la zonificación **HO/5/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva de 5 niveles totalmente concluida y con letrero de venta de departamentos.
3. El proyecto de obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RVC/B/13/18/ON, con fecha de expedición 29 de mayo de 2018 y vigencia al 29 de mayo de 2020, para 12 viviendas en 5 niveles, área libre de 76.76 m² (30.86%), superficie de desplante 172 m², con una superficie total por construir de 860 m² sobre nivel de banqueta.
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RVC/B/13/18/ON, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 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.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ASUNTOS JURÍDICOS

Expediente: PAOT-2019-2399-SOT-1014

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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.

JANC/ADM/MAZ