

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 SEP 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-2017-3693-SOT-1519, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre 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 (ampliación), por los trabajos que se realizan en Calle Jesus Gaona número 21, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2017. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que la ubicación de los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa, corresponden a Calle Jesus Gaona número 21, departamento 405, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, por lo que en adelante se entenderá el domicilio señalado en el último término, como la localización oficial de los hechos investigados. -----

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

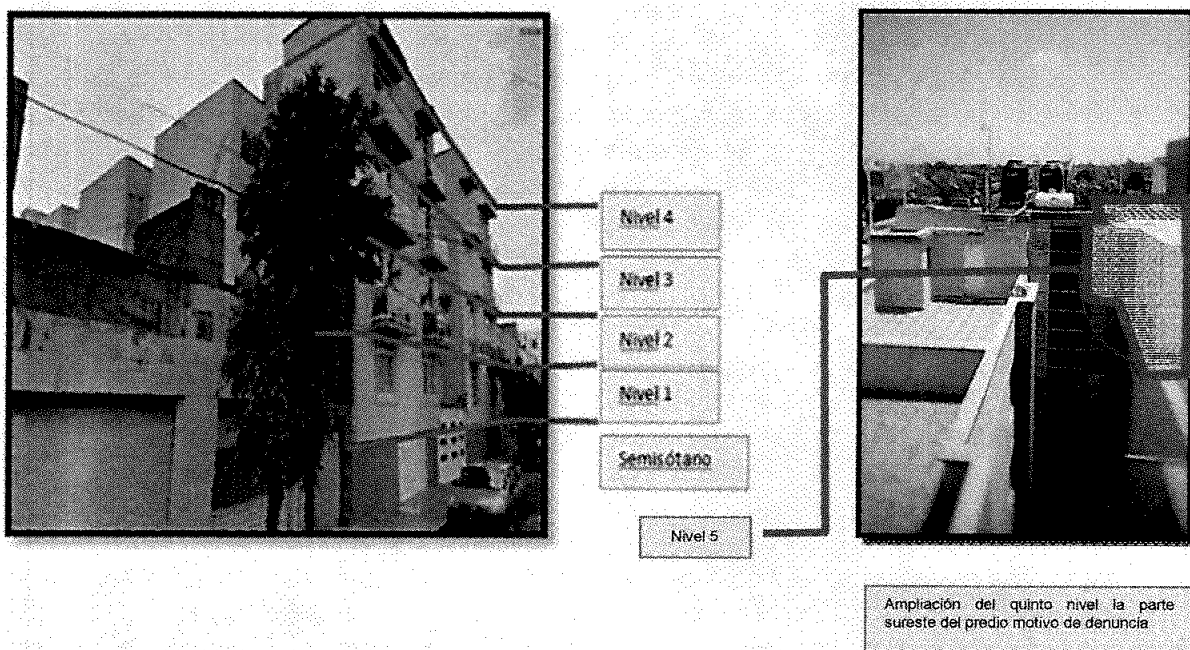
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para 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: niveles)

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/4/25/Z (Habitacional con comercio en panta baja, 4 niveles máximos de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de diciembre de 2017, se identificó un inmueble que alberga un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado con 2 cuerpos constructivos. En la azotea del cuerpo constructivo localizado en el costado sureste del inmueble que nos ocupa, se constató la ampliación de un 5to nivel (ver imagen).-----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 18 de diciembre de 2017

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-811-DEDPOT-471, de fecha 14 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: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Jesus Gaona número 21, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, con cuenta catastral 020_164_24, se concluye lo siguiente: -----

- La zonificación que le aplica es HC/4/25/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 719 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 Delegación Venustiano Carranza.-----
- 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 0.75, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3 y al contar con una literal Z de conformidad con el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México debe procurar tener una superficie mínima por vivienda de 65 m².-----
- Cuenta con una superficie de 719 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 33 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 2,157 m², en 539.25 m² de superficie máxima de desplante y 179.75 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (ampliación en la azotea de un nivel) en Calle Jesús Gaona número 21, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación aplicable (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza (PDDU). (...)".-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de 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 que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa se haya dado respuesta al requerimiento en comento.-----



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 05 niveles de altura. -----

Respecto de los incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 18 de julio de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente NVEA/OV/DUYUS/2174/2018 (sic), y que las constancias 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 los trabajos de ampliación investigados de un quinto nivel 05 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (HC/4/25/Z) y no cuenta con 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 como permitida la construcción de 05 niveles de altura en el inmueble.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente NVEA/OV/DUYUS/2174/2018 (sic), 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 del 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de diciembre de 2017, se identificó un inmueble que alberga un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado con 2 cuerpos constructivos. En la azotea del cuerpo constructivo localizado en el costado sureste del inmueble que nos ocupa, se constató una ampliación de un 5to nivel.-----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de 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 que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa se haya dado respuesta al requerimiento en comento. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-5537-SOT-2018 de fecha 22 de junio de 2018, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; así las cosas, mediante el oficio DGODU/DDU/359/2018 de fecha 17 de julio de 2018, dicha Dirección General informó que **no se encontró Registro de Manifestación**



en la modalidad de ampliación para el quinto nivel, por lo que solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, instrumentar la visita de verificación respectiva. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente; mediante el oficio DGJG/DG/SVyR/562/2018 de fecha 06 de agosto de 2018, informó que personal adscrito a esa Dirección General, se constituyó en el domicilio objeto de denuncia e identificó un inmueble conformado por planta baja y 5 niveles de departamentos habitados, sin constatar actividades constructivas al interior del inmueble, por lo que se encontró imposibilitada para realizar gestiones mayores. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia consistente en la ampliación de un nivel adicional (quinto nivel) en la parte sureste del predio investigado, 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 esas actividades constructivas, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza instrumentar acciones de verificación al predio investigado, 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 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 05 niveles de altura, 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 Jesus Gaona número 21, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/4/25/Z (Habitacional con comercio en planta



baja, 4 niveles máximos de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifique como permitida la construcción de 5 niveles en el predio objeto de denuncia.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de diciembre de 2017, se identificó un inmueble que alberga un conjunto habitacional preexistente totalmente ocupado con 2 cuerpos constructivos. En la azotea del cuerpo constructivo localizado en el costado sureste del inmueble que nos ocupa, se constató la ampliación de un 5to nivel.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número NVEA/OV/DUYUS/2174/2018 (sic), 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 del nivel excedente 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 instrumentar acciones de verificación al predio investigado, 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 del nivel excedente 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 05 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación 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: -----

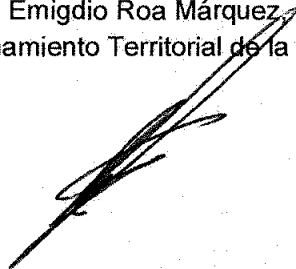
----- RESUELVE -----

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, 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. -----



REMIG/IGP/MRC/CREG

