

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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-2017-3308-SOT-1335, 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 e impacto urbano) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Calzada General Ignacio Zaragoza número 104, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 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, la 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) e impacto urbano

a) 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 aplica 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 la zonificación del programa). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada Ignacio Zaragoza en su tramo K-U; comprendido de Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3

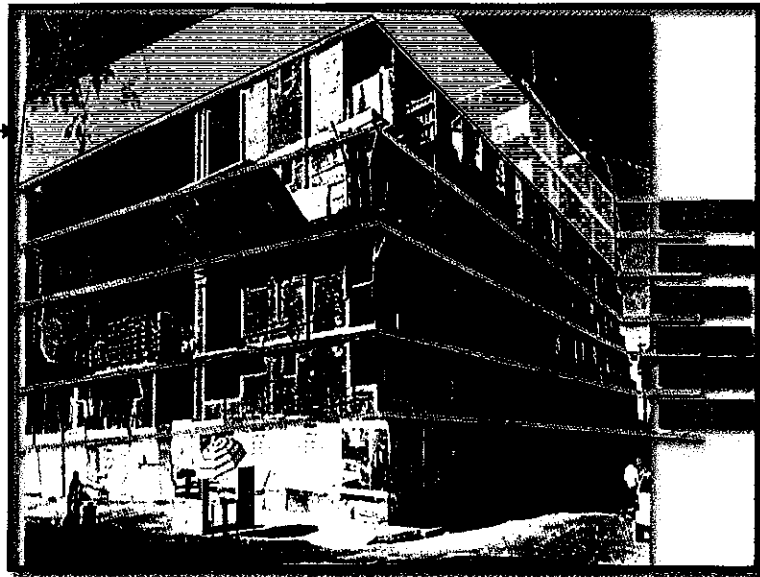


Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

Oriente) a Asistencia Pública, la cual le asigna la zonificación HM/4/25/Z (Habitacional mixto, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de noviembre de 2017, se constató la existencia de un predio de aproximadamente 30 metros de frente sobre la Calle 12 y 20 metros sobre la Calle General Ignacio Zaragoza, en el cual se ejecuta una construcción de 2 cuerpos constructivos con 4 y 6 niveles de altura. Se constató un letrero con datos de identificación del proyecto, el cual corresponde al Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON (ver imagen).--

Niveles excedentes (2)



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de noviembre de 2017

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-812-DEDPOT-472, de fecha 20 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 Calzada General Ignacio Zaragoza y/o Calle 12 número 104, Colonia Moctezuma 1era Sección Delegación Venustiano Carranza, con la cuenta catastral 020-161-18, se concluye lo siguiente:

- Al predio le aplica 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 la zonificación del programa). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada Ignacio Zaragoza en su tramo K-U; comprendido de Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) a Asistencia Pública, la cual le asigna la zonificación HM/4/25 Z (Habitacional mixto, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).-----



Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

- 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 1,595 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.-----
- Cuenta con una superficie de 1 595 m², por lo que aplicando la Norma de Ordenación sobre Vialidad Ignacio Zaragoza en el tramo K-U, se permite la construcción de 73 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 4.785 m², en 1,196.25 m² de superficie máxima de desplante y 398.75 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 (obra nueva) ubicado en Calzada General Ignacio Zaragoza número 104, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, en la etapa constructiva constatada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, rebasa en 2 niveles 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 (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal poseedor y/o Director Responsable de la Obra 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. Al respecto, mediante los escritos de fechas 15 de noviembre y 20 de diciembre, ambos del año 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la sociedad mercantil "Productos, Inmuebles y Servicios, S.A de C.V.", compareció en las instalaciones que ocupa esta Procuraduría, y aportó entre otras, copia simple de las siguientes documentales.-----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/09/16/ON, tramitada ante la Delegación Venustiano Carranza.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0696, expedida en fecha 19 de agosto de 2015, por la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza.-----
3. Resolución Administrativa de fecha 02 de febrero de 2016, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15, expedido en fecha 28 de mayo de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Estudio de mecánica de suelos del proyecto constructivo objeto de denuncia.-----
6. Cincuenta y seis planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 3 de 11

Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

Al respecto, mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, de fecha 09 de julio de 2018, la Dirección del Registro de los Planes y Programas, adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que conforme al Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, al predio investigado le aplica la zonificación directa 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 la zonificación del programa).-----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada Ignacio Zaragoza en su tramo K-U; comprendido de Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) a Asistencia Pública, la cual le asigna la zonificación HM/4/25/Z (Habitacional mixto, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).-----

Por lo que de los supuestos descritos en los párrafos anteriores, describe que en el predio objeto de denuncia se puede edificar un inmueble de hasta 4 niveles con 4,840.8 m² de construcción.-----

Asimismo, informó que respecto al análisis y revisión **del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15**, expedido en fecha 28 de mayo de 2015, se desprende que fue **erróneamente emitido**, toda vez que se certificó la zonificación HM/6/25/Z (Habitacional mixto, 6 niveles de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), por lo que solicitó a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría las acciones legales que procedan.-----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes en relación con la zonificación que le corresponde al predio denunciado, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que al momento de la emisión de la Presente Resolución Administrativa se haya dado respuesta al requerimiento.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable HM/4/25/Z. Aunado a que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15, que certifica como permitido el proyecto constructivo de 6 niveles de altura en el predio objeto de denuncia, **fue erróneamente emitido**. -----

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que



Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

se proceda a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 936325-151PODU15, de fecha 28 de mayo de 2015, toda vez que el mismo fue emitido con error. -----

Por otra parte, Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

b) Impacto urbano

Al respecto, el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que se requiere de dictamen de impacto urbano, para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, supuesto que no se actualiza en el predio objeto de denuncia cuya superficie de construcción corresponde a 7,203.86 m² (conforme a su Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Venustiano Carranza).-----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de noviembre de 2017, se constató la existencia de un predio de aproximadamente 30 metros de frente sobre la Calle 12 y 20 metros sobre la Calle General Ignacio Zaragoza, en el cual se ejecuta una construcción de 2 cuerpos constructivos con 4 y 6 niveles de altura. Se constató un letrero con datos de identificación del proyecto, el cual correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/09/16/ON. ---

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal poseedor y/o Director Responsable de la Obra 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. Al respecto, mediante los escritos con fechas 15 de noviembre y 20 de diciembre, ambos del año 2017, una persona que se ostentó como representante legal y general de la sociedad mercantil "Productos, Inmuebles y Servicios, S.A de C.V.", compareció en las instalaciones que ocupa esta Procuraduría, y aportó entre otras, copia simple de las siguientes documentales. -----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/09/16/ON, tramitada ante la Delegación Venustiano Carranza.-----



Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0696, expedida en fecha 19 de agosto de 2015, por la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza.-----
3. Resolución Administrativa de fecha 02 de febrero de 2016, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15, expedido en fecha 28 de mayo de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Estudio de mecánica de suelos del proyecto constructivo objeto de denuncia.-----
6. Cincuenta y seis planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia.-----

Al respecto, mediante el oficio DGODU/DDU/011/2018 de fecha 03 de enero de 2018, esa Dirección General informó que cuenta con el Registro de Manifestación número RVC/B/09/16/ON, en el que se asentó un proyecto constructivo de 96 viviendas en 6 niveles de altura, así como 7,203.86 m² de superficie total de construcción sobre nivel de banqueta cuantificable.-----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-30/300-6004-2018, de fecha 05 de julio de 2018, esta Subprocuraduría informó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación de Venustiano Carranza, que el predio objeto de denuncia es sujeto a **la aplicación de Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada Ignacio Zaragoza**, la cual le **asigna la zonificación HM/4/25/Z y no la descrita en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36325-151PODU15 (HM/6/25/Z)**, asimismo se le solicitó:-----

“(...) Iniciar procedimiento de revisión de la Manifestación de Construcción tipo B número RVC/B/09/16/ON, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36325-151PODU15, presentado para dicho trámite**, no corresponde con la zonificación **HM/4/25/Z** que le asignan el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza; lo anterior a efecto de realizar las acciones administrativas correspondientes y hacer cumplir las disposiciones señaladas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en particular los artículos 76 y 245 de dicho Reglamento (...)”

En respuesta al requerimiento descrito en el párrafo inmediato anterior, mediante el oficio DGODU/DDU/0352/2018, de fecha 16 de julio de 2018, esa Dirección General, sugirió que “(...) **previo a solicitar la Visita de Verificación ante el Instituto de Verificación Administrativa [INVEA], deberá**



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 6 de 11

Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el fundamento legal o bien si para el predio, le corresponde la aplicación de una norma particular para el incremento de los dos niveles que menciona, y acreditado que el uso de suelo fue mal emitido iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, y así estar en posibilidad de atender su petición (...).-----

Por su parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-604-2018, esta Entidad hizo de conocimiento sobre la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, a efecto de ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los dos niveles excedentes. Al respecto, mediante el oficio DGJG/DG/SVyR/560/2018 de fecha 06 de agosto de 2018, informó sobre la imposibilidad de realizar esa visita de verificación, toda vez que de su informe se desprende que no fueron constatadas actividades constructivas en el predio objeto de denuncia. -----

En conclusión, la construcción objeto de denuncia cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON**, en el que se asentó un proyecto constructivo de 96 viviendas en 6 niveles de altura, **con base en el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15**, documento que no se apega a la zonificación (HC/4/25/Z) que asigna al predio investigado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza y que **fue erróneamente emitido** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, e incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Al respecto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, revocar el Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON y/o realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el mismo, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, 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.-----

Adicionalmente, previo a la Revisión del **Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON** corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, así como valorar en su revisión el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, a efecto de hacer cumplir el artículo 76 de Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----



3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Eduardo Saíd Domínguez, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación con número de registro 0423, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción RVC/B/09/16/ON, para la edificación de 96 viviendas en 06 niveles, sin que el proyecto ejecutado cumpla la zonificación asignada al predio objeto de denuncia, por parte del Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza; incumpliendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 0423, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 0423, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

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 Calzada General Ignacio Zaragoza número 104, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, le aplica 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 la zonificación del programa). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada Ignacio Zaragoza en su tramo K-U; comprendido de Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) a Asistencia Pública, la cual le asigna la zonificación HM/4/25/Z (Habitacional mixto, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).-----

La Dirección del Registro de los Planes y Programas, adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15, expedido en fecha 28 de mayo de 2015, fue erróneamente emitido, toda vez que certifica como permitida la zonificación HM/6/25/Z, zonificación distinta a la asignada por el Programa Delegacional de



Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, por lo que solicitó a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría las acciones legales que procedan. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de noviembre de 2018, se constató la existencia de un predio de aproximadamente 30 metros de frente sobre la Calle 12 y 20 metros sobre la Calle General Ignacio Zaragoza, en el cual se ejecuta una construcción de 2 cuerpos constructivos con 4 y 6 niveles de altura. Se constató un letrero con datos de identificación del proyecto, el cual correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/09/16/ON. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
4. La construcción objeto de denuncia cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON, en el que se asentó un proyecto constructivo de 96 viviendas en 6 niveles de altura, con base en el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 36325-151PODU15, documento que no se apega a la zonificación aplicable (HC/4/25/Z) que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, revocar el Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON y/o realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el mismo, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, 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.-----
6. Previo a la Revisión del Registro de Manifestación de Construcción RVC/B/09/16/ON, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 9 de 11

Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, así como valorar en su revisión el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4599/2018, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, a efecto de hacer cumplir el artículo 76 de Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.---

7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que se proceda a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 936325-151PODU15, de fecha 28 de mayo de 2015, toda vez que el mismo fue emitido con error por parte de esa Secretaría.-----
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 0423 y determinar las medidas y sanciones que correspondan.-----
9. 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 00274857, con número de cuenta catastral 020_161_18, correspondiente al inmueble ubicado en Calzada General Ignacio Zaragoza número 104, Colonia Moctezuma 1era Sección, Delegación Venustiano Carranza, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue 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 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. -----



Expediente: PAOT-2017-3308-SOT-1335

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, a la Dirección General de Administración Urbana y Dirección General de Asuntos Jurídicos, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/G/IGP/MRC/CRLG

