



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 NOV 2019**

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2042-SOT-872, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de mayo de 2019, una persona que omitió manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Trabajo y Previsión Social número 384, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 BIS, 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 a la materia de construcción (obra nueva) y protección civil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

1.- En materia de construcción (obra nueva) y protección civil

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo a base de muros de mampostería y marcos de concreto armado el cual cuenta con 3 niveles concluidos y con habilitado de varillas de acero para edificar un cuarto nivel, en la parte posterior del predio se desplanta un segundo cuerpo constructivo con las mismas características, durante la diligencia no se constataron actividades constructivas, cabe mencionar que sobre los tapiales de madera se encuentran sellos de clausura de fecha 30 de mayo de 2019, impuestos por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA).

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan.

En respuesta a lo anterior, quien se ostentó como propietario del predio denunciado, mediante escrito ofreció como medio de prueba copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Manifestación de Construcción tipo B, Certificado de Zonificación y de Uso del Suelo, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y Planos Arquitectónicos, plano estructural de protección a colindancias y el programa interno de protección civil para obra nueva.

A efecto de constatar la emisión de los documentos referidos, se solicitó a la Alcaldía Venustiano Carranza informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción; la cual informó que cuenta con Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio 414, con número de registro RVC/B/11/19/ON, con vigencia del 14 de mayo de 2019 al 14 de mayo de 2021, para un proyecto consistente en 7 viviendas en 4 niveles, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 51050-151CAPA18.



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

Del análisis realizado a los documentos referidos, se desprende que el proyecto contenido en los planos arquitectónicos tiene una diferencia de 17.514m² adicionales en la superficie de construcción total a la referida en el formato del Registro de Manifestación de Construcción, sin superar lo permitido en la zonificación (660.00m²), así como una diferencia de 8.8635m² menos en el área libre registrada en la Manifestación de Construcción, respetando lo mínimo establecido en la zonificación (55.00m²), lo cual se puede observar en la siguiente tabla:

	Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo	Registro de Manifestación de Construcción	Memoria Descriptiva Arquitectónica	Planos Arquitectónicos
Uso de suelo	Habitacional con Comercio en planta baja	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Sup del predio	220.00m ²	220.00m ²	220.00m ²	220.00m ²
Área de desplante	165.00m ² (75%)	155.93m ² (70.88%)	155.93m ² (70.88%)	164.7935m ² (74.9%)
Área libre	55.00m ² (25%)	64.07m ² (29.12%)	64.07m ² (29.12%)	55.2065m ² (25.1%)
Niveles s.n.b.	4	4	4	4
cajones de estacionamiento	-	7	7	7
número de viviendas	Z=16 viviendas	7	7	7
superficie de construcción	660.00m ²	641.66m ²	641.66m ²	659.174m ²

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Venustiano Carranza informar si cuenta con Programa Interno de Protección Civil para la obra referida, quien informó que no cuenta con dicho documento.

Cabe mencionar que el artículo 46 BIS inciso e) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que el propietario y/o poseedor de manera individual o mancomunada, según se actúe, tiene la obligación de contar con el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición.

Así también, el artículo 46 TER inciso g) establece que el constructor tiene la obligación de aplicar el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición.

En conclusión, los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 414 con número de registro RVC/B/11/19/ON, para un proyecto consistente en 7 viviendas en 4 niveles, no obstante, existen diferencias en las superficies de construcción total y el área libre registrada en el formato del citado Registro y los planos arquitectónicos y en términos del artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no cuenta con Programa Interno de Protección Civil.



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

Es importante señalar que, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente informar las razones que motivaron la colocación de sellos de clausura, folio 5143 de fecha 30 de mayo de 2019, así como el estado que guarda el procedimiento, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente de haya atendido dicho requerimiento.

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, realizar la revisión al proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción particularmente respecto de las superficies máximas de construcción, área libre y área de desplante, así como requerir al promovente a efecto de que subsane las irregularidades detectadas, en caso contrario realicé las acciones legales tendientes a dejarlo sin efecto y realizar las acciones referidas en el citado artículo.

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil por cuanto hace contar con Programa Interno de Protección Civil.

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en Calle Trabajo y Previsión Social número 384, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo a base de muros de mampostería y marcos de concreto armado el cual cuenta con 3 niveles concluidos y con habilitado de varillas de acero para edificar un cuarto nivel, en la parte posterior



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

del predio se desplanta un segundo cuerpo constructivo con las mismas características, durante la diligencia no constataron actividades constructivas, cabe mencionar que sobre los tapiales de madera se encuentran sellos de clausura de fecha 30 de mayo de 2019, impuestos por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA). -----

3. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 414 con número de registro RVC/B/11/19/ON con vigencia del 14 de mayo de 2019 al 14 de mayo de 2021, para un proyecto de 7 viviendas, el cual se adecua a la zonificación, sin embargo, se advirtieron diferencias en la superficie de construcción total, área libre y área de desplante y no cuenta con Programa Interno de Protección Civil. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, realizar la revisión al proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción particularmente respecto de las superficies máximas de construcción, área libre y área de desplante, así como requerir al promovente a efecto de que subsane las irregularidades detectadas, en caso contrario realicé las acciones legales tendientes a dejarlo sin efecto y realizar las acciones referidas en el citado artículo. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil por cuanto hace contar con Programa Interno de Protección Civil. -----

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: -----



Expediente: PAOT-2019-2042-SOT-872

----- 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, así como a 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/WPB/BARS