



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 FEB 2016

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3306-SOT-1362, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo 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) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Avenida del Taller número 648, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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 construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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: -----

Construcción (obra nueva)

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de enero de 2005, al predio investigado le aplica la zonificación H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno); adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida del Taller (Eje 2 sur) le aplica la zonificación HC 5/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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



Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza remitió la solicitud de Registro de Obra Ejecutada folio 0048, de fecha 18 de diciembre de 2015, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15003-151ESOM15, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito de la Ciudad de México en fecha 10 de marzo de 2015, para la **construcción de 8 viviendas en 5 niveles.** -----

De lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta
Zonificación aplicable conforme al PDDU Venustiano Carranza (HC 5/30)	181.75 m ²	127.2 m ² equivalente al 70 %	54.55 m ² equivalente al 30 %	636.125 m ²	-	5
Solicitud de Registro de Obra Ejecutada folio 0048	181.75 m ²	152.18 m ² equivalente al 83.73 %	29.57 m ² equivalente al 16.27 %	790.19 m ²	-	5
Memoria descriptiva	181.75 m ²	147.29 m ² equivalente al 81 %	34.53 m ² equivalente al 19 %	790.19 m ²	-	5

Asimismo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 15 de enero de 2016, se constató un cuerpo constructivo consistente en 5 niveles de altura, en etapa de acabados, sin constatar letrero con datos de la obra. -----

En ese sentido, le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, iniciar procedimiento administrativo en materia de construcción, toda vez que el proyecto de mérito no registró la manifestación de construcción correspondiente, previo al inicio de los trabajos de construcción. -----

No obstante a lo anterior, el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor. -----

Así las cosas, se registró un proyecto habitacional en 5 niveles de altura, con una superficie de área libre de 29.57 m² equivalente al 16.27 % y una superficie máxima de construcción de 790.19 m², lo que no se apega a la zonificación antes mencionada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 6,
Col. Roma Sur Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México

paot.mx
T 5265 9780 ext. 13621
Página 2 de 4



Derivado de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza no deberá conceder el Registro de Obra Ejecutada, toda vez que el proyecto antes referido no se apega al Programa Delegacional vigente de esa demarcación. -----

Ahora bien, en caso de que se les haya otorgado el Registro de Obra Ejecutada, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza deberá revocarlo, considerando que la obra ejecutada no se apega al Programa referido. -----

Por otro lado, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, practicar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio anteriormente referido, a efecto de que el proyecto ejecutado, cumpla con la superficie máxima de construcción y el área mínima libre establecidas en la zonificación prevista por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, HC 5/30/Z e imponer las sanciones correspondientes e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida del Taller número 648, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza le aplica la zonificación H/3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida del Taller (Eje 2 sur) le aplica la zonificación HC 5/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. -----
2. El proyecto de mérito cuenta con una solicitud de Registro de Obra Ejecutada folio 0048, de fecha 18 de diciembre de 2015, para la autorización de obra nueva de un edificio de 8 viviendas en 5 niveles de altura, 11 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción cuantificable de 790.19 m², lo cual no se apega a la zonificación aplicable.-----
3. El proyecto incumple la zonificación respecto al área libre, ya que conforme al citado registro, únicamente cuenta con 16% de área libre (29.57 m²), mientras que en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le asigna el 30% de área libre (54.55 m²).-----
4. La superficie máxima de construcción del inmueble investigado debería ser de 636.125 m², mientras que en el Registro de Obra Ejecutada se asentó 790.19 m², por tanto al ser mayor el Coeficiente de Utilización del Suelo, se incumple la zonificación asignada por el mencionado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, practicar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el inmueble de referencia, a efecto de corroborar que la obra ejecutada, cumpla con la superficie máxima de construcción y el área mínima libre establecidas en la zonificación HC 5/30/Z, e imponer las sanciones correspondientes e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----





6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo consistente en 5 niveles de altura, con un avance de obra del 80%, sin constatar la existencia de letrero con datos de la obra. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Venustiano Carranza, no autorizar el Registro de Obra Ejecutada, toda vez que el proyecto de mérito no se apega al Programa Delegacional vigente de esa demarcación, lo cual incumple con los requisitos previstos en el artículo 72, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto al Registro de Obra Ejecutada. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Venustiano Carranza, iniciar procedimiento en materia de construcción, toda vez que el proyecto de mérito no registró la manifestación de construcción correspondiente, previo al inicio de los trabajos de construcción. -

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: -----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica de la delegación Venustiano Carranza y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMG/MVS/SUG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

paot.mx
T 5265 0760, ext. 13521
Página 4 de 4