



EXPEDIENTE: PAOT-2023-5287-SOT-1460

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUN 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2023-5287-SOT-1460**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha de 21 de agosto de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Jorge González Camarena número 279, Colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de septiembre de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III y VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza.

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

1. En materia de construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al predio ubicado en Calle Jorge González Camarena número 279, Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía 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 y densidad Z= Lo que indique la zonificación del programa).

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un reconocimiento de hechos, en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un cuerpo constructivo de reciente construcción en obra blanca, de tres niveles de altura y una circulación vertical en su azotea, En su fachada se identificó un letrero que refiere "EN VENTA DEPARTAMENTOS", no se observaron letreros con información de la obra. Al interior se observaron residuos y materiales de obra como palos, cubetas, costales de pega



EXPEDIENTE: PAOT-2023-5287-SOT-1460

loseta, etc. también se observaron la implementación de acabados como lo son loseta y cerámica. El personal fue atendido por una persona que se ostentó como trabajador de obra, quien manifestó que las documentales las tenía la dueña.-----

Con relación a lo anterior, esta subprocuraduría emitió el oficio **PAOT-05-300/300-9480-2023** por medio del cual se solicitó al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble de mérito, presentar las documentales que respalden los trabajos ejecutados; por lo que mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 12 de diciembre de 2023, una persona que se ostentó como representante legal del inmueble que nos ocupa, presentó las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **21840-151LOCA22** con fecha de expedición 15 de agosto de 2022. (Superficie del predio 171.14m², 20% de Superficie de Área Libre 34.23m² y 80% de Superficie de Desplante 136.91m², Superficie Máxima de Construcción de 410.74m²). -----
- Memoria descriptiva arquitectónica "Edificio Avenida 10". En el cual se describe el proyecto para 3 departamentos con 3 cajones de estacionamiento con una superficie de Terreno de 171.14 m², superficie de desplante de 115.92 m², área libre 75.38 m², y metros totales de construcción 300 m².
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio: **0396/2022** con fecha del 21 de junio de 2022. -
- Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones **AVC/DGODU/0974/2023**, de fecha 03 de julio de 2023. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 000552 y número **RVC/B/11/ON/2023**, de fecha el 05 de julio de 2023, (Superficie del predio 174.14m², Superficie de Desplante 95.76m², Número de niveles 3, Superficie total construida 300 m² 3 niveles de construcción, 3 viviendas). ----
- Autorización de Uso y Ocupación **AVC/AUO/019/2023/15** con fecha 05 de diciembre de 2023. -----

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza mediante oficio **AVC/DGODU/0553/2024** de fecha 19 de marzo de 2024, proporciono las siguientes documentales para el predio objeto de investigación: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **21840-151LOCA22** con fecha de expedición 15 de agosto de 2022. (Superficie del predio 171.14m², 20% de Superficie de Área Libre 34.23m² y 80% de Superficie de Desplante 136.91m², Superficie Máxima de Construcción de 410.74m²). -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio: **0396/2022** con fecha del 21 de junio de 2022. --
- Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones **AVC/DGODU/0974/2023**, de fecha 03 de julio de 2023. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 000552 y número **RVC/B/11/ON/2023**, de fecha el 05 de julio de 2023, (Superficie del predio 174.14m², Superficie de Desplante 95.76m², Número de niveles 3, Superficie total construida 300 m² 3 niveles de construcción, 3 viviendas). ----
- Autorización de Uso y Ocupación **AVC/AUO/019/2023/15** con fecha 05 de diciembre de 2023. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza mediante oficio **AVC/DGGyAJ/1761/2023** de fecha 12 de octubre de 2023, informó que Personal especializado en Funciones de Verificación, se constituyó en el domicilio de



EXPEDIENTE: PAOT-2023-5287-SOT-1460

mérito, en fecha 21 de septiembre del 2023, en donde observaron una construcción con un predio delimitado por tapias, de tres niveles de altura. Cabe señalar que dicha Dirección, refiere que la construcción en el predio de mérito, fue apercibida de que se abstenga de seguir construyendo y/o en su caso, presente la documentación con la que acredite la construcción. -----

En conclusión en materia de construcción (obra nueva), del análisis de las documentales que obran en el expediente en que se actúa en materia de construcción (obra nueva), se desprende que el inmueble ubicado en Calle Jorge González Camarena número 279, Colonia Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación de **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z= Lo que indique la zonificación del programa). -----

Adicionalmente, quien se ostentó como Representante Legal del inmueble objeto de investigación, presentó ante este Procuraduría el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio **RVC/B/11/ON/2023**, el cual acredita el proyecto para la construcción de 3 departamentos en 3 niveles en el predio de mérito; el cual se apega a la zonificación aplicable al predio de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **Nº21840-151LOCA22**, de igual manera presentó Autorización de Uso y Ocupación con número **AVC/AUO/019/2023/15**, de fecha 05 de diciembre de 2023; mismas documentales fueron corroboradas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza. -----

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, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al predio ubicado en Calle Jorge González Camarena número 279, Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía 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 y densidad Z= Lo que indique la zonificación del programa).-----
2. En materia de construcción (obra nueva), de las documentales que obran en el expediente, se da cuenta que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio **RVC/B/11/ON/2023**, el cual acredita el proyecto para la construcción de 3 departamentos en 3 niveles en el predio de mérito; el cual se apega a la zonificación aplicable al predio de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **21840-151LOCA22**; dichas documentales fueron corroboradas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza. -----

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

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2023-5287-SOT-1460

----- 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 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. -----

CP/PA/GT/JOM/C