



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 DIC 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-2019-1495-SOT-624, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de abril de 2019, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Norte 172 número 443, Colonia Pensador Mexicano, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de mayo de 2019.

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 I, III, IV, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción, 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:

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Oriente 172. Tramo S –T: De Av. Río Consulado (Círculo Interior) a calle Norte 17 (Eje 1 Norte), por lo que le corresponde la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 16 de mayo y 20 de junio del presente año, se constataron trabajos de construcción consistentes en el armado de varillas para columnas y su avance consistente en el firme de concreto y el armado de columnas, sin exhibir letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Venustiano Carranza instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos que se realizan cuenten con Registro de Manifestación de Construcción respectivo. Al respecto, dicha autoridad informó que se encuentra realizando los procedimientos administrativos correspondientes.

Adicionalmente, 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.

Al respecto, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2019 quien se ostentó como propietaria del predio referido, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales señala que únicamente se realizaron trabajos domésticos de mantenimiento a las cisternas del inmueble sin llevar construcción.



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

ampliación o modificación de obra alguna y proporcionó como prueba de su dicho fotografías de lo antes referido y copia del Aviso en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con sello de recepción de la Alcaldía Venustiano Carranza de fecha 06 de mayo de 2019.

Es de importancia mencionar que el artículo 62 fracción II y III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no se requiere de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma, así como divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural. Es decir, que las actividades de construcción realizadas en el predio no se encuentran dentro de los supuestos de dicho artículo, por lo que requieren de Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, se reiteró a la Alcaldía Venustiano Carranza instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos que se realizan cuenten con Registro de Manifestación de Construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con información al respecto.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 01 de agosto de 2019, se constató el avance de la obra consistente en 2 niveles de construcción y el habilitado de varillas para un tercer nivel, así como el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número 00601, sin advertir área libre.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. Al respecto, dicha autoridad informó que en fecha 30 de septiembre de 2019 procedió a ejecutar orden de visita de verificación en el inmueble de mérito, la cual se encuentra en substanciación.

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Venustiano Carranza permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, la consulta del expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción folio 601, del cual se desprende que se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B de fecha 1 de julio de 2019 con número de registro RVC/B/16/19/ON con vigencia del 1 de julio de 2019 al 1 de julio de 2021, para la construcción de 5 viviendas en 3 niveles y una



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

superficie total por construir de 410.43m<sup>2</sup>, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0338, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12484-151CAPA19, Memoria Arquitectónica Descriptiva y Planos Arquitectónicos. -----

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los documentos antes mencionados, se tiene que el proyecto constructivo registrado se aadecua a lo permitido en la zonificación aplicable, tal y como se advierte en la siguiente tabla. -----

	PDDU	CUZUS	Registro M.C. "B"	Memoria	Planos arquitectónicos
Uso de suelo	HC/3/30/Z Y HO/3/30/Z	HC/3/30/Z Y HO/3/30/Z	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie de predio	195.70m <sup>2</sup>	195.70m <sup>2</sup>	195.70m <sup>2</sup>	195.70m <sup>2</sup>	195.70m <sup>2</sup>
Área de desplante	136.99m <sup>2</sup> (70%)	136.99m <sup>2</sup> (70%)	129.21m <sup>2</sup>	129.21m <sup>2</sup>	135.84m <sup>2</sup>
Área libre	58.71m <sup>2</sup> (30%)	58.71m <sup>2</sup> (30%)	66.49m <sup>2</sup>	59.29m <sup>2</sup>	59.86m <sup>2</sup>
Niveles s.n.b.	3	3	3	3	3
Cajones de estacionamiento	-	-	6	6	6
Número de viviendas	-	-	5	5	5
Superficie total de construcción	410.97m <sup>2</sup>	410.97m <sup>2</sup>	410.46m <sup>2</sup>	410.46m <sup>2</sup>	410.46m <sup>2</sup>

Análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los documentos formados con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RVC/B/16/19/ON

Cabe mencionar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuarto en la azotea sin poder advertir el destino del mismo; no obstante dicho local se encuentra contemplado en los planos arquitectónicos para cubo de escaleras. -----

En conclusión, los trabajos constructivos de obra nueva se iniciaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Posteriormente se registró la Manifestación de Construcción número RVC/B/16/19/ON, para 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie de construcción de 410.46m<sup>2</sup>, área libre de 66.49m<sup>2</sup> y un área de desplante de 129.21m<sup>2</sup>, proyecto que se aadecua a la zonificación aplicable. No obstante durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató área libre, y se observó un cuarto en la azotea, sin poder advertir el destino del mismo. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución que conforme a derecho corresponde en el procedimiento de visita de verificación ejecutado en fecha 30 de septiembre de 2019, así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones procedentes, toda vez que las obras se iniciaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción. -----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción número RVC/B/16/19/ON y en específico cumpla con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma General de Ordenación Número 8. -----

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 Norte 172 número 443, Colonia Pensador Mexicano, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Oriente 172. Tramo S –T: De Av. Río Consulado (Círculo Interior) a calle Norte 17 (Eje 1 Norte), por lo que le corresponde la zonificación **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de obra nueva desde el armado de varillas para columnas hasta la conclusión de un inmueble de 3 niveles y un cuarto en la azotea, sin exhibir letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción en un primer momento. -----
3. Los trabajos constructivos de obra nueva se iniciaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Posteriormente se registró la



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

Manifestación de Construcción número RVC/B/16/19/ON, para 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie de construcción de 410.46m<sup>2</sup>, área libre de 66.49m<sup>2</sup> y un área de desplante de 129.21m<sup>2</sup>, proyecto que se adecua a la zonificación aplicable. -----

4. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuarto en la azotea, sin que se pudiera advertir el destino del mismo, así como tampoco se observó área libre en el predio. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución que conforme a derecho corresponde en el procedimiento de visita de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 30 de septiembre de 2019, así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones procedentes, toda vez que las obras se iniciaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción número RVC/B/16/19/ON y en específico cumpla con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma General de Ordenación Número 8. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- 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. -----



Expediente: PAOT-2019-1495-SOT-624

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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.-----