



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 AGO 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2901-SOT-653, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de septiembre de 2020, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Eje 3 Norte San Isidro número 143, colonia Ampliación Petrolera, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como es el Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones; así como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco. -----

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) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100 m² de terreno). Asimismo, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 3 Norte-Calzada-San Isidro en el tramo M-N de Calzada De las Armas a Av. Aquiles Serdán. -----

Es importante señalar, que de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 33399-151CHAL19 de fecha de expedición 27 de agosto de 2019, instrumento en el cual se certifica la zonificación señalada en el párrafo que antecede, y señala lo siguiente: -----

"(...) Asimismo, también le aplica la **zonificación: HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad "B" (Baja) una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Eje 3 Norte-Calz.-San Isidro, Tramo M-N, de: Calz. De las Armas a: Av. Aquiles Serdán (...)** Aplica Norma 10. Se localiza en los **"Corredores Urbanos (Vialidades)", específicamente en Eje 3 Norte Av. San Isidro -- Calzada Camarones - Av. Cuicláhuac**, que le otorga el beneficio normativo de la Norma General de Ordenación N° 10, aplicable a predios con superficies a partir de 1,000 m² y con un frente mínimo de 15 m - Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 41 el día 8 de Abril del 2005—, y por ser un predio con superficie de terreno de **1,501.00 m² - 2,000.00 m² (1,618.37 m²)**, le aplica la **Zonificación: HC/13/30*** (Habitacional cori Comercio en Planta Baja, 13 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), restricciones mínimas laterales de 3.0 m y restricciones en las colindancias, conforme a lo que establece la **Norma General de Ordenación Número 7 (...)** **EN ZONIFICACIÓN HC 13/30 (...)** 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- **485.52 m²** Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- **1,132.85 m²** (...) **SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 14,727.17 m² AMPLICA NORMA 19.** Referente al Estudio de Impacto Urbano (...). ---

Dicho lo anterior, es de mencionar que la Norma General de Ordenación número10 establece que para predios con superficies a partir de 1,501.00 m² - 2,000.00 m², estarían sujetos a lo que indica el siguiente cuadro: -----

SUPERFICIE DEL PREDIO M2	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

Por lo tanto, al contar el predio de mérito con una superficie total de 1,618.37 m², se permite el **incremento de hasta 13 niveles de altura, por lo que deberá de contar con Dictamen de Aplicación de Normatividad** de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el cual establece que para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que emita el Dictamen correspondiente. -----

No obstante para efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo no contar con antecedentes de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, particularmente con la Norma General de Ordenación número 10, para el predio ubicado en Eje 3 Norte San Isidro número 143, colonia Ampliación Petrolera, Alcaldía Azcapotzalco. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura en etapa de acabados identificando letrero con datos de la obra y publicidad que hace alusión a la venta de departamentos; durante la diligencia se identificaron trabajos de construcción consistentes en la colocación de cancelería en los diferentes niveles que conforma dicha edificación. -----

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar la notificación del oficio dirigido al Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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, sin que al momento de la emisión del presente instrumento no se cuente con respuesta alguna. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, mediante oficio número ALCALDÍA-AZCA/DDU/860/2021 informó que respecto del predio ubicado en Eje 3 Norte San Isidro número 143, colonia Ampliación Petrolera, Alcaldía Azcapotzalco, cuenta con los siguientes documentales: -----

- Constancia de Publicación Vecinal con folio número CPV-AZ-0007-2020 de fecha 30 de junio del 2020; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1134 de fecha 14 de noviembre de 2019; -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C con folio FAZB-005-2020 de fecha 15 de julio de 2020; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 33399-151CHAL19 de fecha 27 de agosto de 2019; -----
- Autorización en materia de Impacto Ambiental, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México – Resolución Administrativa con folio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000370/2020 de fecha 12 de febrero de 2020; -----
- Autorización en materia de Impacto Urbano, emitida por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México – se solicitó mediante oficio de prevención con folio ALCALDÍA-AZCA/DGUDU/DDU/788/2021 de fecha 13 de agosto de 2021. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

De lo anterior se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 33399-151CHAL19 de fecha 27 de agosto de 2019, cuya vigencia para ejercer los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 27 de agosto del 2020 y considerando que la Manifestación de Construcción tipo C con folio FAZB-005-2020 se registró el 15 de julio de 2020, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo. -----

Del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto de obra nueva consistente en 113 viviendas en 11 niveles de altura (P.B. + 10 niveles), 1 semisótano y 1 sótano, en una superficie de desplante de 981.31 m² (60.64%), área libre de 637.06 m² (39.36%) y superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,975.18 m², se apega a la zonificación HC/13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), tal como continuación se describe: -----

Elementos	FAZB-005-2020 RAZC-005-2020	CUZUS 33399- 151CHAL19
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,618.37 m ²	1,618.37 m ²
Niveles	11	13
Superficie libre	637.06 m ² (39.36%)	485.51 m ² (30%)
Superficie de desplante	981.31 m ² (60.64%)	1,132.86 m ² (70%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	9,975.18 m ²	14,727.17 m ²
Número de viviendas	113	-

Por otro lado, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo con oficio número SEDUVI/DGCAU/1698/2020, DGCAU/DGU.20/DEIU/0054/2020 de fecha 21 de septiembre del 2020, para la construcción de un conjunto habitacional de 113 viviendas en el predio objeto de investigación, para lo cual se tiene lo siguiente: -----

Predio	Superficie Total del Predio [m ²]	Zonificación	Niveles	Área libre mínima [m ²]	Área Máxima de Desplante [m ²]	Superficie Máxima de Construcción
Eje 3 Norte San Isidro 143	1,618.37	H/13/30	13	485.51	981.31	9,975.18

En materia ambiental, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000370/2020 de fecha 25 de septiembre del 2020, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "Conjunto Habitacional San Isidro 143", tal y como se muestra en el siguiente cuadro. -----

Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Área total del Domicilio	1,618.37	100.00
Área de desplante	981.31	61.00
Área libre	637.06	39.00
Superficie de desplante s.n.m.b.	9,975.18 m ²	
Superficie de desplante b.n.m.b.	3,297.20 m ²	
Superficie total de construcción	13,272.38 m ²	



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

Número de torres		2	
Número de niveles s.n.m.b.		11	
Número de niveles b.n.m.b.		1, 1/2	
Número de departamentos		113	
Número de cajones de estacionamiento	Semisótano	60	120
	Sótano	60	
Número de biciestacionamientos en PB		28	

En conclusión, del análisis de la información antes descrita se colige que el predio investigado es susceptible a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 para predios con superficies a partir de 1,501.00 m² - 2,000.00 m² y al contar con una superficie total de 1,618.37 m², se permite el incremento de hasta 13 niveles de altura, sin embargo, la obra que se ejecuta el citado predio **no contó con Dictamen de Aplicación de Normatividad** de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), lo anterior afecto de que se dé cumplimiento al artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, los trabajos de construcción ejecutados en predio ubicado en Eje 3 Norte San Isidro número 143, colonia Ampliación Petrolera, Alcaldía Azcapotzalco contaron con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 33399-151CHAL19 de fecha de expedición 27 de agosto de 2019 el cual certifica la zonificación HC/13/30, así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con folio FAZB-005-2020 RAZC-005-2020 de fecha 15 de julio de 2020 con vigencia al 15 de julio de 2023; para realizar el proyecto de obra nueva consistente en 113 viviendas en 11 niveles de y superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 9,975.18 m²; por lo que corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número FAZB-005-2020 RAZC-005-2020, corresponda con lo ejecutado de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, toda vez que el proyecto de obra se encuentra en ejecución, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento de medidas de integración urbana y condicionantes, del proyecto que se lleva a cabo en el predio objeto de investigación. -----

Cabe señalar que el 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

m² de terreno). Asimismo, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 3 Norte-Calzada-San Isidro en el tramo M-N de Calzada De las Armas a Av. Aquiles Serdán. -----

2. El predio objeto de investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 33399-151CHAL19 de fecha de expedición 27 de agosto de 2019 instrumento en el cual se establece que el predio investigado es susceptible a la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10 la cual permite el incremento de hasta 13 niveles de altura**, sin embargo, la obra que se ejecutada en el predio de referencia **no contó con Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente** de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de que se dé cumplimiento al artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el cual establece que para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, toda vez que el predio de referencia susceptible a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura en etapa de acabados identificando letrero con datos de la obra y publicidad que hace alusión a la venta de departamentos; durante la diligencia se identificaron trabajos de construcción consistentes en la colocación de cancelería en los diferentes niveles que conforma dicha edificación. -----
5. Por lo que respecta a la materia de construcción, se desprende que a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 33399-151CHAL19 de fecha de expedición 27 de agosto de 2019, se ejercieron los derechos durante su periodo de vigencia para Registro de Manifestación de Construcción tipo C con folio FAZB-005-2020 RAZC-005-2020 de fecha 15 de julio de 2020 con vigencia la 15 de julio de 2023 para la construcción de 113 viviendas en 11 niveles de altura (P.B. + 10 niveles), 1 semisótano y 1 sótano, en una superficie de desplante de 981.31 m² (60.64%), área libre de 637.06 m² (39.36%) y superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 9,975.18 m². -----
6. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con folio FAZB-005-2020 RAZC-005-2020, corresponda con el proyecto ejecutado en el predio investigado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Por otro lado, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo con oficio número SEDUVI/DGCAU/1698/2020, DGCAU/DGU.20/DEIU/0054/2020 de fecha 21



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2901-SOT-653

de septiembre del 2020, para la construcción de un conjunto habitacional de 113 viviendas en el predio objeto de investigación, por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de las medidas integración urbana y condiciones mediante la presentación y cumplimiento en tiempo y forma de los informes trimestrales señalados en dicho Dictamen, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

8. Asimismo, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000370/2020 de fecha 25 de septiembre del 2020, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "Conjunto Habitacional San Isidro 143", por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales en el área de influencia del proyecto, identificados en dicha Resolución y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, todos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede, 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. -----

ICP/RAGT/BCP