



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 JUL 2024**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-IO-111-SOT-80, relacionado con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de diciembre de 2021, la Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Cándido Navarro número 11, colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 y 25 fracciones I, III, V y VIII 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 conservación patrimonial.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 03 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un predio delimitado por tapias de madera y malla ciclónica galvanizada, en el que se realizaron trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

Durante la diligencia referida en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos investigados. En respuesta, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 14 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como resguardante del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: -----

*"(...) EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO SE ENCUENTRA FIDEICOMITIDO AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, (...)*

*(...) PARA DAR CUMPLIMIENTO, SE TRAMITÓ EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE FECHA DOCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, EN DONDE SE MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL CON FUNDAMENTO EN LA NORMA 4 DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA, POR LO QUE SE REALIZÓ EL TRAMITE DEL DICTAMEN TECNICO ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Y SE EMITIÓ EL DICTAMEN TECNICO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA RESPECTO A AREAS DE CONSERVACION PATRIMONIAL, DE FECHA 23 DE AGOSTO DE 2018, MARCADO COMO EL OFICIO SEDUVI / CGDAU/DPCU/3347/2018, SIGANDO POR LA ARQUITECTA BEATRIZ EUGENIA PEREZ MENDEZ DIRECTORA DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO.*

*AUNADO A LO ANTERIOR, SE TRAMITARON LOS VISTOS BUENOS DE LAS INSTITUCIONES, INSTITUTO NACIONAL DE LAS BELLAS ARTES (INBA) Y EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA (INAH), EN VIRTUD DE LO NARRADO Y EN CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES APLICABLES SE DETERMINÓ REALIZAR UN SALVAMENTO ARQUEOLOGICO POR PARTE DEL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA EN EL MULTICITADO INMUEBLE, MISMO QUE FUE REALIZADO POR LA MISMA INSTITUCIÓN (INAH), EN EL CUAL SE REALIZARON EXCAVACIONES PARA LA REALIZACION DEL PROYECTO DE SALVAMENTO ARQUEOLOGICO, MISMO QUE INICIO EL DIA PRIMERO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO Y TUVO UNA DURACIÓN DE CUATRO MESES, CULMINANDO EN EL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (...)" [sic]. -----*

Asimismo, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23666-151AGGE21, de fecha 12 de noviembre de 2021, que acredita la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80

construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la **Norma General de Ordenación número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para **22 viviendas**, en una superficie de construcción de 1,851.36 m<sup>2</sup> **está permitido**. -----

- Oficio número 401.3S.1-2018/2038 de fecha 22 de mayo de 2018, emitido por la Subdirección de Autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en el que se informa que el inmueble ubicado en Tercera Cerrada de Cándido Navarro número 11, colonia Pueblo de San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica; no obstante, por localizarse en una zona con alto potencial de vestigios arqueológicos, en caso de iniciar cualquier obra con excavación, requiere contar con el Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH. -----
- Oficio número 401.3S.17-2018/1842 de fecha 18 de septiembre de 2018, emitido por la Subdirección de Protección al Patrimonio adscrita a la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, en el que se informa que se requiere establecer los lineamientos y la propuesta de trabajo para efectuar labores de salvamento arqueológico, con el objetivo de evitar la pérdida de patrimonio prehispánico. -----
- Oficio número 401.3S.17-2021/744 de fecha 19 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del INAH, con anexo del Convenio de Colaboración para llevar a cabo el proyecto de Salvamento Arqueológico, de fecha 15 de junio de 2021, celebrado entre el INAH y el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). -----
- Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial, emitido por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018, de fecha 23 de agosto de 2018, para “(...) para llevar a cabo la **demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> en un nivel** y el proyecto de obra nueva de **22 viviendas en 6 niveles** (P. B. + 5 Niveles), con una altura de 15.20 metros al piso terminado de la azotea, **una superficie de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80

**construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 1,455.54 m<sup>2</sup>, proporcionando 6 cajones de estacionamiento, (...).** -----

En este sentido, es importante señalar que la Norma General de Ordenación número 26, denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres zonificaciones directas, aplicables en los territorios delimitados para tal efecto, localizándose el predio objeto de investigación en el segundo territorio (comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico), correspondiéndole una zonificación directa **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -----

Ahora bien, con la finalidad de corroborar la documentación aportada por el particular, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23666-151AGGE21, con fecha de expedición 12 de noviembre de 2021. Al respecto, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, remitió copia certificada del Certificado antes citado. -----

También se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico u Opinión Técnica para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble de interés. En respuesta, esa Dirección informó que el inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**. Asimismo, anexó en copia simple el siguiente documento: ---

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018 de fecha 23 de agosto de 2018, en el que se emitió "(...) **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> en un nivel y el proyecto de obra nueva de 22 viviendas en 6 niveles (P. B. + 5 Niveles), con una altura de 15.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 1,455.54 m<sup>2</sup>, proporcionando 6 cajones de estacionamiento, (...).**" -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió el oficio 401.3S.17-2018/1842, de fecha 18 de septiembre de 2018, si cuenta con Convenio de Colaboración para llevar a cabo el proyecto de Salvamento Arqueológico, de fecha 15 de junio de 2021, en el inmueble de interés, así como informar si en seguimiento al Convenio de Colaboración, ese Instituto emitió resolución sobre la procedencia de liberación del área que ocupa el proyecto y/o autorización para que en el predio objeto de investigación se lleven a cabo trabajos de obra nueva con excavación. En respuesta, esa Dirección corroboró contar con las documentales referidas; además, envió copia simple del siguiente documento: -----

- Oficio número 401.3S.17.2-2022/1371, de fecha 14 de septiembre de 2022, en el cual se informa que después de haber concluido satisfactoriamente las labores de salvamento arqueológico, se extiende el Visto Bueno Final para la ejecución de los trabajos de obra. -----

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 17 de enero y 06 de junio de 2024 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un predio delimitado parcialmente por una barda de un nivel, así como tapiales de madera y malla ciclónica galvanizada, el cual se encontraba baldío. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que al predio ubicado en Tercera Cerrada de Cándido Navarro número 11, colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco**. -----

El predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23666-151AGGE21, de fecha 12 de noviembre de 2021, que certifica la aplicación de la **Norma General de Ordenación N° 26** "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", y por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde se permite la construcción de **22 viviendas**, en una superficie de construcción de 1,851.36 m<sup>2</sup>. -----

Asimismo, el predio objeto de investigación se encuentra en **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y cuenta con Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018, emitido por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, para la demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> en un nivel, así como el proyecto de obra nueva de 22 viviendas en 6 niveles. Además, cuenta con el oficio número 401.3S.17.2-2022/1371, mediante el cual el INAH extiende el Visto Bueno para la ejecución de los trabajos de obra. -----

## **2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).**

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la **licencia de construcción especial** es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra** o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, establece que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 03 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un predio delimitado por tapiales de madera y malla ciclónica galvanizada, en el que se realizaron trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente, conservando únicamente un cuerpo constructivo al interior y parte de la fachada. Al momento de la diligencia no se constataron actividades constructivas en ejecución. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 14 de marzo de 2022, la persona que se ostentó como resguardante del inmueble objeto de -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

investigación, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentra la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 547, de fecha 30 de agosto de 2021. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si tiene a su cargo un proyecto constructivo de vivienda de interés social en el predio objeto de investigación y, de ser el caso, informar el estado que guarda dicho proyecto. En respuesta, la Coordinación de Asistencia Técnica del INVI, informó que el predio investigado se encuentra fideicomitido a favor de ese Instituto, en el cual se desarrollará un proyecto destinado a vivienda. Además, anexó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Memoria Descriptiva para un proyecto constructivo de 22 viviendas, distribuidas en 2 edificios de 6 niveles, con una superficie total de construcción de 1,455.54 m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, se solicitó a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición y Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó permiso, licencia ni trámite alguno para el inmueble de mérito, por lo que mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/3962/2022, de fecha 19 de octubre de 2022, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, una orden de verificación en materia de construcción. -----

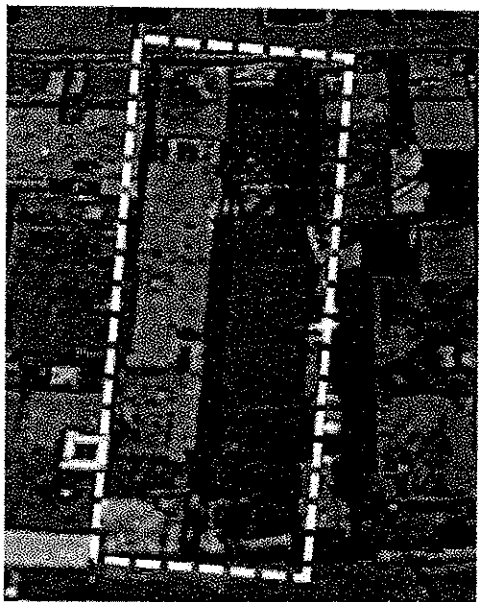
Asimismo, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Earth, en las que se observa que **en marzo de 2019**, al interior del predio investigado se encontraban tres cuerpos constructivos, uno ubicado en la colindancia Este, uno en el extremo Noroeste y otro en el frente del predio, en el extremo Suroeste; posteriormente, en **marzo de 2022**, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, únicamente se constató un cuerpo constructivo, localizado en el extremo noroeste; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**



**Marzo 2019**  
**Fuente: Google Earth**



**Fuente: Reconocimiento de Hechos realizado por  
personal adscrito a la PAOT en fecha 03 de marzo de  
2022.**

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 17 de enero y 06 de junio de 2024 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el predio objeto de investigación, no se llevan a cabo trabajos de obra nueva.-

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos de demolición que se realizaron en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Cándido Navarro número 11, colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y actualmente no se ejecutan trabajos de obra nueva. -----

El proyecto constructivo de 22 viviendas en 6 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,851.36 m<sup>2</sup> se encuentra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; sin embargo, durante los reconocimientos de hechos no se constataron trabajos de obra nueva, por lo que previo a la ejecución de trabajos constructivos, se deberá contar con Aviso de realización de obras que no



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial ante la SEDUVI; o en su caso, tramitar los permisos correspondientes ante la Alcaldía Azcapotzalco. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si ejecutó la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de esa Alcaldía, mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/3962/2022, de fecha 19 de octubre de 2022; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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. Al predio ubicado en Tercera Cerrada de Cándido Navarro número 11, colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco**, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 23666-151AGGE21, de fecha 12 de noviembre de 2021, que certifica la aplicación de la **Norma General de Ordenación N° 26** "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", y por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde se permite la construcción de **22 viviendas**, en una superficie de construcción de 1,851.36 m<sup>2</sup>. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente, conservando un cuerpo constructivo de un nivel ubicado en el extremo noroeste, así como una fracción de la barda perimetral; sin constatar actividades constructivas en ejecución. -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3347/2018, emitido por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI, para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 257.62 m<sup>2</sup> en un nivel y el proyecto de obra nueva de 22 viviendas en 6 niveles (P. B. + 5 niveles), con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,455.54 m<sup>2</sup>; así como con el oficio número 401.3S.17.2-2022/1371, mediante el cual el INAH extiende el Visto Bueno para la ejecución de los trabajos de obra. -----
5. Los trabajos de demolición del inmueble preexistente no contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si ejecutó la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de esa Alcaldía, mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/3962/2022, de fecha 19 de octubre de 2022; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-
7. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó que en el predio investigado se desarrollará un proyecto de vivienda; sin embargo, actualmente no se ejecutan trabajos de obra



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-IO-111-SOT-80**

nueva, por lo que previo a la ejecución de trabajos constructivos, se deberá contar con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial ante la SEDUVI; o en su caso, tramitar los permisos correspondientes ante la Alcaldía Azcapotzalco.

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, 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/ACH/XCZ