



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 JUN 2017

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-2017-154-SOT-64 y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-154-SOT-64

Con fecha 16 de enero de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en Calzada Camarones número 69, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2017. -----

PAOT-2017-341-SOT-143

Con fecha 01 de febrero de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y protección civil) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Calzada Camarones número 69, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de febrero de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IX 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), protección civil y factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas y el Reglamento de Construcciones, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Azcapotzalco.-



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 6



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de obra nueva en lo que será el semisótano del inmueble, llevando a cabo el armado de elementos estructurales como son el muro de contención y columnas, asimismo se encontró el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-59-16. -----

El predio ubicado en Calzada Camarones número 69, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, correspondiéndole la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida 22 de Febrero a Calle Crisantema, le aplica la Norma de Vialidad Calzada Camarones tramo H-T, correspondiéndole la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
373.56 m ²	(superficie total del terreno por 0.70) 261.49 m ² equivalente al 70%	(superficie total del terreno por 0.30) 112.07 m ² equivalente al 30%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 1,307.45 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 29.05) 29 viviendas en 5 niveles de altura

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Entidad a los expedientes formados para el predio que nos ocupa en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, se identificó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-59-16, para la construcción de 14 viviendas en 5 niveles, en una superficie total de construcción de 1,844.94 m², para vivienda, área libre de 112.17 m², equivalente al 30.03% de la superficie del predio (373.56 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: --

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
373.56 m ²	261.39 m ² 69.97%	112.17 m ² equivalente al 30.03%	1,844.94 m ²	Cuantificable 1,509.26 m ² y no cuantificable 335.68 m ² (semisótano)	5 niveles, 22 viviendas



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

En este sentido, el proyecto constructivo registrado incumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 (1,307.45 m²), toda vez que cuenta con 201.81 m² excedentes a la superficie permitida, en consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RAZB-59-16, de conformidad con el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción, en específico a que se cumpla con la superficie máxima de construcción determinada por la Norma General de Ordenación número 1. -----

2.- Construcción (demolición)

Del análisis de imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta Google Maps, realizado por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que en las imágenes correspondientes al año 2015 en el predio denunciado existía un inmueble de dos niveles de altura. -----

En relación con lo anterior, de la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, se obtuvo copia simple de la Licencia de Construcción Especial número 08/21/2016/02, para demolición con una superficie total por demoler de 440.54 m². -----

En consecuencia, al llevar a cabo la demolición de un inmueble de dos niveles al amparo de la Licencia de Construcción Especial número 08/21/2016/02, se dio cumplimiento a lo establecido en los artículos 55 y 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- Factibilidad de servicios

De las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa, se desprende el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1010914/2017, de fecha 22 de febrero de 2017, mediante el cual la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México remitió copia simple del Dictamen de Factibilidad de Servicios con folio DESU/1017858/2016, de fecha 05 de abril de 2016, en el que se dictaminó como positivo el suministro de agua potable y drenaje para 14 viviendas en una superficie de construcción de 1,307.46 m², en los siguientes términos y cumpliendo con las siguientes condicionantes: -----

Agua Potable: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con una toma de 19 mm de diámetro. -----

Drenaje: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje. -----

Obligaciones técnicas: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 6



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

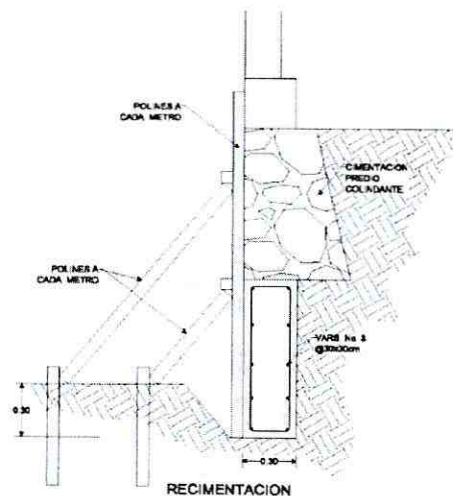
1. Se deberá realizar el trámite de ampliación de diámetro de 13 mm a 19 mm, de la toma de agua existente en el predio. -----
2. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial. -----

Así las cosas, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios positivo para el predio de mérito para 14 viviendas en una superficie de construcción de 1,307.46 m². -----

4.- Protección Civil

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, se identificó en su apartado 1.2.12 "Riesgos y Vulnerabilidad" que las zonas del oriente de la demarcación (sitio donde se ubica el predio de interés) se encuentra en la zona geotécnica de transición (clasificación II) con una condición de peligro sísmico medio. Es preciso señalar que en el caso de las construcciones nuevas, tendrán que considerar en su diseño, las características del suelo y subsuelo de la Delegación. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, llevó a cabo la consulta de los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco obteniendo copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentra la memoria de cálculo estructural en la que se asentó que el predio se encuentra en zona II o de Transición y el subsuelo está formado por la presencia de serie arcillosa superior con intercalaciones de estratos limo-arenosos de origen aluvial, depositados durante las regresiones del antiguo lago. En razón de lo anterior, se propone una excavación perimetral en tramos alternos dejando bermas y recimentando hasta los 2 metros de profundidad a partir del nivel de banquetta y un cajón de cimentación. -----



Detalle de la recimentación en los predios colindantes



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 6



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, informar si la Avenida Camarones, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, en el tramo comprendido de Calle Alhelí a Eje 2 Norte Eulalia Guzmán, se considera zona de grietas o riesgo en subsuelo, en su caso indicar si es factible la construcción de 14 viviendas en 5 niveles de altura. Por lo que mediante oficio esa Dirección informó que de la consulta al Atlas de Riesgo para esa Delegación, se identificó que el sitio de interés tiene una vulnerabilidad muy baja (hundimientos) y como riesgo un nivel bajo en subsuelo. -----

Así las cosas al tener un riesgo bajo y vulnerabilidad baja y contar con un estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo estructural, donde se propone una excavación perimetral en tramos alternos dejando bermas y recimentando hasta los 2 metros de profundidad a partir del nivel de banquetas y un cajón de cimentación, se da cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, 90 fracción X y 94 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 ubicado en Calzada Camarones número 69, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida 22 de Febrero a Calle Crisantema, le aplica la Norma de Vialidad Calzada Camarones tramo H-T, correspondiéndole la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de obra nueva apreciando que únicamente cuenta con semisótano llevando a cabo el armado de sus elementos estructurales como son el muro de contención y columnas, asimismo se encontró el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-59-16. -----
3. Para las actividades de construcción (obra nueva) se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-59-16, para 14 viviendas en 5 niveles, superficie total de construcción de 1,844.94 m², área libre de 112.17 m², equivalente al 30.03% de la superficie del predio (373.56 m²), lo que incumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 (1,307.45 m²). -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 6



**Expediente: PAOT-2017-154-SOT-64
y acumulado PAOT-2017-341-SOT-143**

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RAZB-59-16, de conformidad con el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción, en específico a que se cumpla con la superficie máxima de construcción determinada por la Norma General de Ordenación número 1. -----
5. Para las actividades de construcción (demolición) se contó con Licencia de Construcción Especial número 08/21/2016/02, para una superficie total por demoler de 440.54 m². -----
6. La Dirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, informó que la zona donde se ubica el predio de mérito tiene un riesgo bajo y vulnerabilidad baja; adicionalmente cuenta con estudio de mecánica de suelos y memoria de cálculo estructural, donde se propone una excavación perimetral en tramos alternos dejando bermas y recimentando hasta los 2 metros de profundidad a partir del nivel de banquetta y un cajón de cimentación. -----
7. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios positivo para el predio de mérito para 14 viviendas en una superficie de construcción de 1,307.46 m². -----

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. -----

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

JELN/MYS/EMM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 6