



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1269-SOT-281, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo de 2022, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo) y construcción (ampliación), por la instalación de consultorios ubicados en calle Geografía número 10, colonia El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, 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 analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo).

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 inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/Z** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), **donde el uso de suelo para consultorios se encuentra prohibido.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 09 de junio de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 4 niveles; y al interior se observó un espacio acondicionado como sala de espera. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica de fecha 29 de julio de 2022, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 fracción VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

“(...) Para el predio localizado en calle Geografía número 10, Colonia El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco, con cuenta catastral 050_667_20, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/30/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 24 de septiembre de 2008.

2. (...)

3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de julio de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura con un cubo de escalera sobre el costado norte que no cuantifica conforme a la Norma General de Ordenación 8, en etapa de obra blanca, completamente edificado, (...)

4. Al contar con un frente de 5.56 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentajes de Área Libre, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

5. Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes de vista de calle más antiguas obtenidas de la plataforma Google Maps correspondientes a mayo de 2015 y las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta subprocuraduría en fecha 14 de julio de 2022, se desprende que se trata de un inmueble preexistente el cual ha conservado la altura de 4 niveles y un cubo de escaleras que no cuantifica, a partir del nivel de banqueta, no obstante, se llevaron a cabo trabajos de acabados consistentes en culminación del cubo de escaleras, ampliación de pretilles e instalación de barandal en el nivel 4, instalación de cristalería en ventanas del nivel 3 y pintura en todas sus fachadas.

(...)”.

Por otra parte, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante acta circunstanciada de fecha 14 de junio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que se recibió una llamada telefónica de una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, quien manifestó que en el inmueble opera un consultorio médico.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio motivo de denuncia expidió Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, y en el que se acredite como permitido el uso de suelo para consultorio. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición 18 de octubre de 2011.

Cabe mencionar que, derivado de la revisión del certificado aportado por la SEDUVI, se advierte que **no acredita que el uso de suelo para consultorio está permitido** en el inmueble investigado, toda vez que le aplica la zonificación H/3/30/Z (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z).

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de un consultorio médico ubicado en el inmueble objeto de investigación; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde junio de 2014**, el inmueble investigado ya contaba con cuatro niveles, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



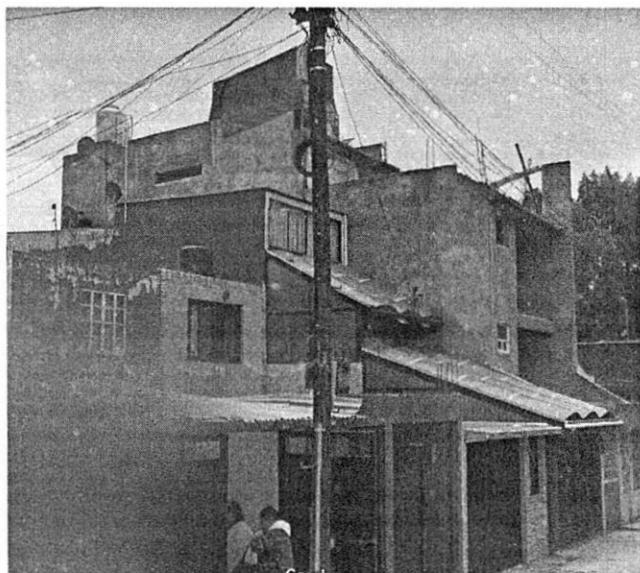
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

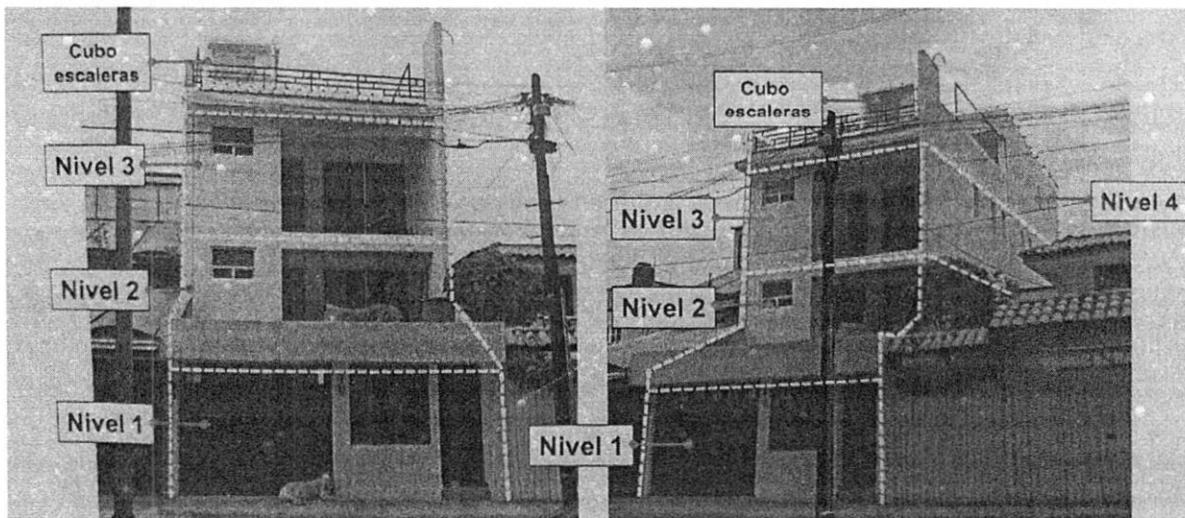
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281



Fuente: Google Maps
Junio 2014



Fuente: Google Maps
Mayo 2015



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT, en fecha 14 de julio de 2022.

En conclusión, al predio ubicado en calle Geografía número 10, colonia El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la zonificación **H/3/30/Z** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), donde **el uso de suelo para consultorios se encuentra prohibido**, y no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, que acredite el uso de suelo referido, ni que certifique 4 niveles de altura. No obstante, derivado



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble ya contaba con 4 niveles desde 2014. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que en el inmueble motivo de denuncia las actividades de consultorio médico están prohibidas, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 09 de junio y 14 de julio de 2022, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que, en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de 4 niveles de altura con un cuerpo constructivo en la azotea, en el que se realizaron trabajos recientes de remodelación. Durante dichas diligencias no se constataron trabajos de construcción en proceso de ejecución. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó permiso, licencia o manifestación de construcción para el inmueble de referencia. -----

Cabe mencionar que, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 17 de junio de 2022, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, manifestó entre otros hechos, que acudió a la Alcaldía Azcapotzalco, donde le indicaron que debía tramitar un Registro de Obra Ejecutada para los trabajos realizados. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo)”, desde junio de 2014 el inmueble objeto de investigación ya contaba con 4 niveles; sin embargo, derivado de la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 09 de junio y 14 de julio de 2022, y conforme a la Opinión Técnica emitida por esta Subprocuraduría el 29 de julio de 2022, se desprende que en el predio se realizaron trabajos de construcción, consistentes en la ampliación de pretils, instalación de barandal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

en el nivel 4, instalación de cristalería en el nivel 3 y aplicación de pintura en fachadas, aunado a que se concluyó la construcción del cubo de escaleras ubicado en la azotea. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos constructivos de ampliación y remodelación que se realizaron en el inmueble ubicado en calle Geografía número 10, colonia El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía La Azcapotzalco. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, valorar el contenido de la presente resolución administrativa, a fin de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y remodelación), por los trabajos realizados en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. --

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 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

- Al predio ubicado en calle Geografía número 10, colonia El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/Z** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), **donde el uso de suelo para consultorios se encuentra prohibido.** -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite el uso de suelo para consultorio, ni que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. -----

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, en el que se realizaron trabajos recientes de remodelación; y en la planta baja se observó un espacio acondicionado como sala de espera. -----
- La persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, manifestó que en el predio se encuentra funcionando un consultorio médico. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que en el inmueble motivo de denuncia las actividades de consultorio médico están prohibidas, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
5. Derivado de un análisis multitemporal realizado con la herramienta de Google Maps, se advierte que el inmueble investigado ya contaba con cuatro niveles desde junio de 2014. No obstante, derivado de la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos, y conforme a la Opinión Técnica emitida por esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio se realizaron trabajos de construcción, consistentes en la ampliación de pretils, instalación de barandal, instalación de cristalería y aplicación de pintura en fachadas, aunado a que se concluyó la construcción del cubo de escaleras ubicado en la azotea. -
6. Los trabajos de constructivos de ampliación y remodelación, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, valorar el contenido de la presente resolución administrativa, a fin de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y remodelación), por los trabajos realizados en el inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1269-SOT-281

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/MAZA