



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

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-2022-2843-SOT-725, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de mayo de 2022, varias personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (fusión de predios, obra nueva y publicitación vecinal), riesgo y ambiental (impacto ambiental y factibilidad de servicios), por los trabajos de obra que se realizan en calle Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de junio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 e impacto urbano), construcción (fusión de predios, obra nueva y publicitación vecinal), riesgo y ambiental (impacto ambiental y factibilidad de servicios), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

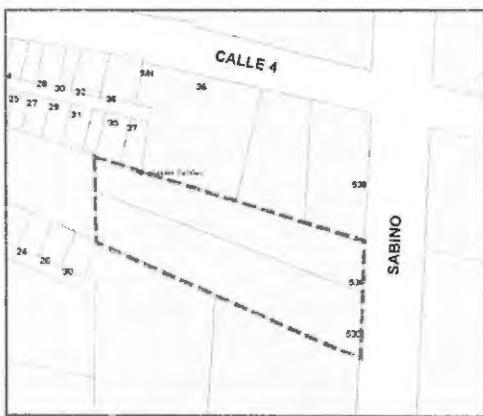
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

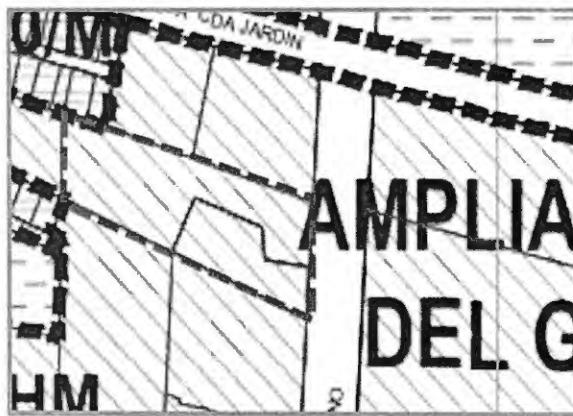
1. Respecto de la fusión de predios.

Derivado de un reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio sin construcciones preexistentes. Cabe mencionar que, con base en la evidencia fotográfica obtenida durante la diligencia, se advierte que la fachada del inmueble corresponde a dos predios. -----

En virtud de lo anterior, se realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), de la que se desprende que el predio objeto de investigación está conformado por 2 predios fusionados, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: SIG-SEDUVI.



Fuente: Plano del PDDU Azcapotzalco.

Al respecto, de las constancias que obran el expediente, se cuenta con un escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 09 de septiembre de 2022, a través del cual una persona que se ostentó como el representante legal de la empresa denominada "DESARROLLADORA ADW, S.A. de C.V.", aportó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentra la Licencia de Fusión de predios número FUS/04/18 de fecha 03 de septiembre de 2018, para los predios ubicados en calle Sabino números 530 y 534, colonia Ampliación del Gas, con superficie de 2,923.20 m² y 1,203.80 m², respectivamente, dando como resultado una superficie total de 4,127.00 m²; así como la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 51, de fecha 09 de marzo de 2021. -----

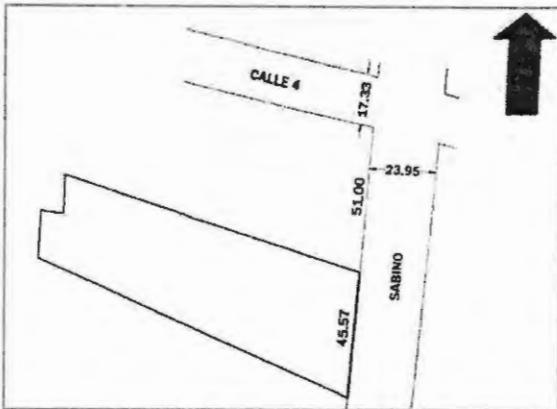
Adicionalmente, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, remitió copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 51, de fecha 09 de marzo de 2021, para el predio ubicado en calle **Sabino número 530**, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725



Fuente: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 51

Por lo que corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Fusión de predios número FUS/06/18, de fecha 03 de septiembre de 2018.

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano).

a) Respecto a la zonificación.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDEUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/10/40/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de septiembre del año en curso por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de denuncia, no se observaron construcciones preexistentes, ni desplante de obra nueva.

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 09 de septiembre de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "DESARROLLADORA ADW, S.A. de C.V.", aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10793-151JAJO22, con fecha de expedición 06 de mayo de 2022, que certifica la zonificación **HM/10/40/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 40% 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

vivienda definida por el proyecto). Asimismo, este documento certifica que el predio se localiza en los "Subcentros Urbanos (Zonas)", específicamente en el Sector Sur Oriente de la Alcaldía Azcapotzalco, que le otorga el beneficio normativo de la Norma General de Ordenación No. 10, por lo que también le aplica la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre).

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el inmueble motivo de denuncia emitió Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa y, de ser el caso, si cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, que permitan incrementar la potencialidad del predio. En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que al predio objeto de investigación, al ubicarse en el Subcentro Urbano (Zonas) Sector Sur Oriente de la Delegación Azcapotzalco, específicamente en la Colonia Ampliación del Gas, le resulta aplicable la **Norma General de Ordenación número 10**, la cual conforme a la superficie del predio podrá alcanzar una altura de hasta 22 niveles. Adicionalmente, comunicó que localizó Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, registrada con el número de folio 8668-301ZADA21, de fecha 28 de mayo de 2021.

Asimismo, en respuesta a la solicitud referida en el párrafo inmediato anterior, la Dirección del Registros de Planes y Programas de la SEDUVI, informó que para el predio en comento cuenta con tres Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 23723-151ROJO18 de fecha 15 de mayo de 2018; con folio 3333-151STRU19 de fecha 05 de febrero de 2019, y el más reciente con folio 10793-151AJO22, de fecha 06 de mayo de 2022. Respecto a éste último, se advierte la siguiente información:

"(...) al predio en referencia también le aplica:

Norma General de Ordenación No. 10.- Se localiza en los "Subcentros Urbanos (Zonas)", específicamente en Sector Sur Oriente de la Delegación Azcapotzalco (Cal. Del Gas, Ampliación del Gas, ...) y por ser un predio con superficie de 4,001 en adelante(4,570.39 m²), le aplica la **Zonificación: HM/22/50*** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), restricciones mínimas laterales de 3.5 m y restricciones en las calindancias conforme a lo que establece la **Norma General de Ordenación Número 7** e incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínima de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones (...)

SUPERFICIE DEL PREDIO.- 4,570.39 m²

(...)

EN ZONIFICACIÓN HM/22/50

50% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 2,285.20 m² Y 50% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 2,285.20 m²

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 50, 274.29 m².- APLICA NORMA 19.- REFERENTE A 'ESTUDIO DE IMPACTO URBANO' (...)".



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

Ahora bien, mediante acta circunstanciada de fecha 20 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que se realizó una consulta en el buscador de Google, de la cual se advierte la siguiente página web: <https://grupourbania.com.mx/proyectos/sabino-park.php>, en la que encuentra promocionado el proyecto "SABINO PARK", para 316 viviendas. Adicionalmente, mediante acta circunstanciada de fecha 23 de junio de 2022, se hizo constar la existencia de la página web: <https://www.lamudi.com.mx/residencial-altair.html>, en la que se advierte que el proyecto consiste en 2 torres de 21 niveles cada una. -----

b) **Respecto al impacto urbano.**

El artículo 86 apartado A) del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que se requiere **dictamen de impacto urbano** o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar: -----

- "(...) I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;
- II. (...)
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y
- IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. (...)". -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, la Dirección General en comento remitió copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGPU/1528/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/017/2022, de fecha 19 de abril de 2022, para el proyecto de un conjunto habitacional consistente en **6 edificios de 9 niveles** (planta baja + 7 niveles + azotea), para 316 viviendas; con una superficie de desplante de 2,742.20 m² (60%), área libre de 1,828.19 m² (40%), con una superficie a construir s.n.b. de 22,549.00 m² y b.n.b. 9,040.00 m², con un semisótano y sótano para estacionamiento; resultado una superficie total de construcción de 31,589.00 m². -----

En este orden de ideas, se advierte que si bien al predio investigado le aplica la zonificación **HM/22/50**, el Dictamen de Impacto Urbano se emitió para un proyecto de **9 niveles**; por lo que, en caso de que se inicien los trabajos de obra nueva, se deberán apegar al proyecto autorizado por la SEDUVI o, en su caso, el particular deberá tramitar un nuevo dictamen de impacto urbano para el proyecto pretendido. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Sabino y/o Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/10/40/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa); adicionalmente, le aplica la **Norma General de Ordenación No. 10**, que le concede la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por contar con una superficie mayor a 4,001 m². Asimismo, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1528/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/017/2022, emitido por la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, para un proyecto constructivo de 6 edificios en 9 niveles, para 316 viviendas, con una superficie total de construcción de 31,589 m². -----

2. En materia de construcción (publicitación vecinal y obra nueva).

El artículo 94 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que para la construcción, ampliación, reparación o modificación de una obra, previamente a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos, los solicitantes deberán **agotar el procedimiento de publicitación vecinal** en los términos que señala esa Ley y su Reglamento. -----

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley citada en el párrafo inmediato anterior, el **procedimiento de Publicitación Vecinal** se tramitará ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en la misma Ley, el cual es un **requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C**, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que se establezcan en esa Ley. -----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 02 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapias de madera, sin observar construcciones preexistentes al interior. Durante la diligencia no se constataron trabajos de obra nueva, ni actividades de preparación del terreno; no obstante, en la fachada se observó letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en fecha 09 de septiembre de 2022, el particular manifestó entre otros hechos que “(...) los trabajos de obra que en su momento se realizaron en el predio propiedad de mi representada, a los cuales se nos señala, NO son trabajos de Obra Nueva, (...)”; asimismo, anexó en copia simple, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Publicitación Vecinal con número de folio FAZP-005-22, de fecha 14 de marzo de 2022, para el procedimiento de consulta vecinal sobre el proyecto de demolición total de un inmueble de 2 niveles. -----
- Licencia de Construcción Especial de demolición, con folio 015/22, número 08/07/2022/02, para demolición total de una edificación de 2 niveles, con una superficie total de 3,441.30 m². -----
- Memoria descriptiva de demolición y plano. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

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 antecedente de constancia de publicitación vecinal y registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, remitió copia simple de la Constancia de Publicitación Vecinal número de folio FAZP-005-22 de fecha 14 de marzo de 2022, para los trabajos de demolición, así como de la Licencia de Construcción Especial de demolición, con folio 015/22, número 08/07/2022/02, de fecha 30 de marzo de 2022. -----

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 **hasta junio de 2021**, el predio investigado estaba delimitado con barda y un acceso vehicular, y contaba con los números oficiales en su fachada, tal y como se observa en la *Imagen 1*. Adicionalmente, derivado de una consulta en Google Earth, se advierte que **hasta febrero de 2021**, el predio contaba con construcciones tipo nave industrial, tal y como se advierte en la *Imagen 2*; no obstante, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha **02 de septiembre de 2022** por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que el predio se encuentra baldío, sin construcciones preexistentes (*Imagen 3*). -----



Imagen 1

Fuente: Google Maps, junio 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725



Imagen 2

Fuente: Google Earth, febrero 2021



Imagen 3

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado
por PAOT, septiembre 2022.

En este sentido, de conformidad con el artículo 51 apartado III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que dentro de las modalidades de registro de manifestación de construcción está la Tipo C, la cual aplica para “... usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. Se consideran dentro de este tipo los proyectos con uso habitacional con más de 10,000 metros cuadrados de construcción, destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México con comercio o servicios de bajo impacto, siempre que se encuentren en planta baja o semi sótano y no ocupen más del 10% de la construcción.” Énfasis añadido.

De lo antes expuesto, se concluye que a la fecha de emisión de la presente, no se realizan trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Sabino y/o Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, por lo que previo a la ejecución de los trabajos constructivos el particular deberá contar con la Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, conforme a lo establecido en los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3. En materia de riesgo.

El artículo 46 TER fracción g) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone que el constructor tiene la obligación de aplicar el **Programa Interno de Protección Civil** para obra en construcción, remodelación y demolición. -

Al respecto, mediante del multicitado escrito presentado en fecha 09 de septiembre de 2022, el particular aportó copia simple de la Constancia de Registro del Programa Interno de Protección Civil, folio SGIRPC-PIPC-16556-2022, de fecha 09 de marzo de 2022, para los trabajos de demolición.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto del riesgo generado por los trabajos constructivos de obra nueva. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía, informó lo siguiente: -----

- Cuenta con un procedimiento de verificación administrativa ante la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía, con número de expediente EISC-090/2022. -----
- En la plataforma digital de Programas Internos de Protección Civil de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, se registró el programa correspondiente a la demolición de un inmueble destinado como bodegas de almacenamiento. -----
- En relación a la evaluación en materia de protección civil, los trabajos de obra no se han iniciado, debido a que la empresa "Desarrolladora ADW S.A. de C.V.", se encuentra tramitado todos los permisos y licencias necesarios para la construcción. -----
- En la Plataforma Digital de la Secretaría, se registró el Programa Interno de Protección Civil para la obra nueva, el cual será supervisado y evaluado periódicamente de acuerdo al avance físico de la obra. -----

Cabe mencionar que el artículo 53 inciso f) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para las manifestaciones de construcción tipo C, se debe cumplir con varios requisitos, entre los que se encuentra el Estudio de Mecánica de Suelos, documento que deberá contar, entre otros aspectos, con las recomendaciones de **protección a colindancias**. -----

De lo antes expuesto, se concluye que a la fecha de emisión de la presente no se realizan trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Sabino y/o Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco; no obstante, previo al inicio de los trabajos, el particular deberá contar con su Programa Interno de Protección Civil vigente, el Estudio de Mecánica de Suelos y su proyecto de protección a colindancias. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación con número de expediente EISC-090/2022, enviando a esta unidad administrativa copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

4. En materia ambiental (impacto ambiental).

El artículo 46 apartado XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren **autorización de impacto ambiental** y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, para cuando pretendan ejecutarse **obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción**.-

Como se ha mencionado en apartados anteriores, la persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "DESARROLLADORA ADW, S.A. de C.V." ingresó un escrito ante esta Procuraduría, mediante el cual aportó en copia simple la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 0029-DCA de fecha 28 de enero de 2022, para la demolición



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

total de las construcciones preexistente, con una superficie total por demoler de 3,441.30 m², así como del Plan de Manejo de Residuos Sólidos de la Construcción y Demolición folio 00256/22, de fecha 28 de enero de 2022. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), informar si para el predio objeto de investigación emitió autorización en materia de impacto ambiental o si se ha presentado alguna modalidad de estudio de impacto ambiental. En respuesta, la Dirección General en comento remitió copia simple de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con expediente DEIAR-DCA-0073/2022, de fecha 28 de enero de 2022, para la demolición total de las construcciones existentes con uso de bodegas y oficinas, desarrolladas en 2 niveles, con una superficie total de construcción por demoler de 3,441.30 m². -----

De lo antes expuesto, se concluye que a la fecha de emisión de la presente no se realizan trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Prolongación Sabino y/o Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, no obstante el particular deberá contar con la Autorización en materia de Impacto Ambiental ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

5. En materia ambiental (factibilidad de servicios).

El artículo 51 fracción III de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales que realicen obras de construcción o urbanización, están obligados a solicitar los servicios de suministro de agua potable, descarga de aguas residuales, alcantarillado y drenaje. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio investigado cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informó que emitió Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-19793/DGSU/2021, de fecha 09 de noviembre de 2022, la cual fue ratificada mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-07107/DGSU/2022, de fecha 18 de marzo de 2022, en la que el SACMEX informó al particular que no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana. -----

En conclusión, el predio ubicado en calle Sabino y/o Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, cuenta con Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-19793/DGSU/2021, misma que fue ratificada mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-07107/DGSU/2022 por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; sin embargo, previo al inicio de los trabajos de construcción en el predio, el particular deberá contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios correspondiente, además de dar cumplimiento a las medidas de mitigación referidas en la opinión. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

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. El predio objeto de investigación es el resultado de la fusión de los inmuebles ubicados en calle Sabino números 530 y 534, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, derivado de la cual se emitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 51, de fecha 09 de marzo de 2021, para el domicilio **Sabino número 530**, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco. -----
2. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Fusión de predios número FUS/06/18, de fecha 03 de septiembre de 2018, resultado de la fusión de los predios ubicados en calle Sabino números 530 y 534, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco. -----
3. Al predio ubicado en calle Sabino y/o Prolongación Sabino número 530, colonia Ampliación del Gas, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/10/40/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----

Adicionalmente, le aplica la **Norma General de Ordenación No. 10**, que le concede la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre), por contar con una superficie mayor a 4,001 m². -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10793-151JAJO22, con fecha de expedición 06 de mayo de 2022, que certifica la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 10. -----

4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias de madera, sin observar construcciones preexistentes al interior, tampoco se constataron trabajos de obra nueva ni actividades de preparación del terreno; sin embargo, en la fachada se observó letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición. -----
5. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1528/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/017/2022, emitido por la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, para un proyecto constructivo de 6 edificios en 9 niveles, para 316 viviendas, con una superficie total de construcción de 31,589 m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

6. Derivado de un análisis multitemporal realizado con la herramienta Google Maps, y de las constancias que integran el expediente, se desprende que en el predio motivo de denuncia se llevó a cabo la demolición total de las construcciones preexistentes. -----

7. Para los trabajos de demolición, el predio contó con la Constancia de Publicitación Vecinal número de folio FAZP-005-22, con la Licencia de Construcción Especial de demolición con folio 015/22, número 08/07/2022/02, para la demolición total de una edificación de 2 niveles, con una superficie total de 3,441.30 m² y con Programa Interno de Protección Civil. -----

8. Previo al inicio de los trabajos de obra nueva, el predio deberá contar con la constancia de publicitación vecinal y con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, de conformidad con los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, deberá contar con su Programa Interno de Protección Civil, Estudio de Mecánica de Suelo y su proyecto de protección a colindancias. -----

9. La Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que para el predio investigado se registró el Programa Interno de Protección Civil para los trabajos de demolición, y respecto a los trabajos de obra nueva, comunicó que el Programa correspondiente se encuentra registrado en la plataforma digital, mismo que será supervisado y evaluado periódicamente de acuerdo al avance de la obra. Aunado a ello, informó que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía cuenta con procedimiento de verificación con número de expediente EISC-090/2022. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación con número de expediente EISC-090/2022, enviando a esta unidad administrativa copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

11. En materia ambiental, el predio cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con expediente DEIAR-DCA-0073/2022, para la demolición total de las construcciones preexistentes con uso de bodega y oficinas en 2 niveles, con una superficie total de 3,441.30 m², autorizada por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

12. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se pretendan ejecutar en el predio deberán contar con la Autorización en materia de Impacto Ambiental ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la SEDEMA. -----

13. El predio objeto de investigación cuenta con Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-19793/DGSU/2021, la cual fue ratificada mediante oficio -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2843-SOT-725

GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-07107/DGSU/2022. No obstante, previo al inicio de los trabajos de obra, el particular deberá contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios correspondiente, así como dar cumplimiento a las medidas de mitigación, para que sean proporcionados los servicios de agua potable y drenaje.-

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:

----- 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.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, ambas de la Alcaldía Azcapotzalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

CUARTO.- 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.