



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-1294-SOT-286**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, ambiental (ruido) y protección civil (riesgo) por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo de 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos correspondiente, 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, ambiental (ruido) y protección civil (riesgo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, ambiental (ruido) y protección civil (riesgo), como lo son el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todos vigentes para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco le corresponde la zonificación **H/3/30 (habitacional, 3 niveles de altura máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. -----

Además, de la consulta mencionada anteriormente se desprende que el predio en comento se encuentra en Área de Conservación Patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

número 4, en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano por lo que deberá contar con dictamen técnico en materia de Conservación Patrimonial por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cualquier intervención. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el predio de mérito, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un predio con un frente de 8 metros aproximadamente en el que se desplanta un inmueble de uso habitacional completamente edificado y habitado de 3 niveles de altura, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, en consecuencia no se percibieron emisiones de ruido, además a lo largo de la fachada fueron colocados sellos de clausura por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OU/DV/279/2022 de fecha 17 de agosto de 2022. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0872/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, que para el predio objeto de denuncia no se cuenta con antecedente alguno respecto a la emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno que ampare los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-2425-2022 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si el predio ubicado en Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección por esa Coordinación, así como enviar las documentales e informe las características que amparen los trabajos realizados y en caso de no contar con lo solicitado, instrumentar las acciones de inspección necesarias por los trabajos ejecutados; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por esa Coordinación. -----

En conclusión, si bien los trabajos de construcción realizados en el predio de interés se adecuan a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, es decir **H/3/30 (habitacional, 3 niveles de altura máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, los mismos no contaron con la documentación correspondiente en materia de conservación patrimonial que ampare su legal ejecución, por lo que a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1377/2022, que en fecha 13 de mayo de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio en comento, lo cual se corroboró durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, diligencia en la que se constataron sellos de clausura con el número de expediente INVEACDMX/OU/DV/279/2022 de fecha 17 de agosto de 2022 impuestos por la Autoridad mencionada. ---

Dicho lo anterior, corresponde la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano radicado en el expediente INVEACDMX/OU/DV/279/2022, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

2. En materia de construcción (obra nueva).

Como se mencionó anteriormente, durante el reconocimiento de hechos se constató un predio con un frente de 8 metros aproximadamente en el que se desplanta un inmueble de uso habitacional completamente edificado y habitado de 3 niveles de altura, no obstante, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un estudio multitemporal en uso de la base cartográfica de Google maps con su herramienta Street view, de la que se desprende que el predio objeto de investigación contaba con un frente de aproximadamente 16 metros y dos cuerpos constructivos a un nivel



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

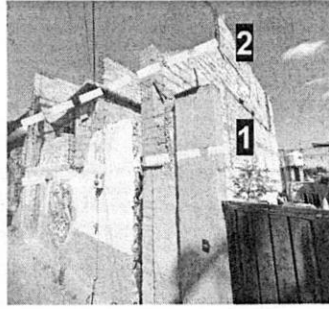
de altura en ambos costados del mismo; en el mes de enero de 2022 fue dividido por un muro de 4 metros de altura aproximadamente y se realizó la ampliación a dos niveles de altura en el cuerpo constructivo ubicado al costado oriente del predio, mismo que actualmente cuenta con 3 niveles completamente edificados (se anexan imágenes para mayor referencia). -----



Google maps, Street view: Julio 2019, se observa un predio en el que se desplantan dos cuerpos constructivos a un nivel de altura.



Google maps, Street view: Enero 2022, el predio de mérito fue dividido por un muro de 4 metros de altura aproximadamente y se realizaron trabajos de ampliación a dos niveles en la construcción del costado Oriente, así como la preparación de un nivel adicional.



Reconocimiento de hechos de fecha 26 de agosto de 2022, se observa un inmueble de 3 niveles de altura.

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/1964/2022 que después de realizar una búsqueda en los archivos de esa Dirección General, no se localizó permiso, licencia o manifestación de construcción, ni trámite alguno que acredite la legalidad de los trabajos realizados, además en el mismo oficio se hace de conocimiento a esta Subprocuraduría que el predio objeto de investigación fue dividido entre dos propietarios; por lo que mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/1428/2022 de fecha 18 de abril de 2022 la Dirección General en comento solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía llevar a cabo una Orden de Verificación en materia de construcción con el fin de dar cumplimiento a la normatividad aplicable y mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/1807/2022 de fecha 13 de mayo de 2022 se solicitó a la Subdirección de Ordenes de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México información respecto al predio investigado. -----

En conclusión, los trabajos ejecutados no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, substanciar el procedimiento de Verificación Administrativa solicitado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de su misma Alcaldía, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

3. En materia de factibilidad de servicios.

Como fue mencionado anteriormente, del reconocimiento de hechos, del estudio multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad y de la información proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco se desprende que el predio denunciado fue dividido por uno de los dos propietarios, con un muro de 4 metros de altura y se ejecutó la ampliación del cuerpo constructivo en el costado Oriente del predio para una vivienda de 3 niveles de altura, además la persona denunciante refirió que para dichas actividades se realizó la toma clandestina para el suministro de agua potable y conexión al drenaje. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-10778/DGSU/2022 que después de haber realizado una búsqueda en los archivos de la Dirección de Verificación de Conexión en Alcaldías de ese Sistema de Aguas, no se localizó



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

antecedente alguno respecto a la emisión de Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio denunciado, por lo que corresponde a la misma Dirección de Verificación realizar una visita de inspección al predio ubicada en Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan por la toma clandestina y/o irregular para el suministro de agua potable y conexión al drenaje, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

4. En materia ambiental (ruido).

Si bien fueron ejecutados trabajos de construcción en el predio ubicado en Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, durante el reconocimiento de hechos **no se constataron actividades de obra**, tampoco se observaron trabajadores, herramienta, materiales y/o maquinaria de obra, **así como elementos o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación** toda vez que el inmueble se encontraba concluido, y con sellos de clausura por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no fue posible realizar la medición de ruido correspondiente. -----

5. En materia de protección civil (riesgo).

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se tiene que la losa que conforma el patio del cuerpo constructivo en el costado poniente del predio investigado presenta fracturas, presuntamente ocasionadas la construcción colindante, no obstante, a efecto de allegarnos a mayores elementos, mediante oficio PAOT-05-300/300-3902-2022 se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco realizar una evaluación de riesgo derivado de los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calle General Andrés Figueroa Número 73, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, así como de los inmuebles colindantes y emitir las recomendaciones y/o realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por esa Dirección. -----

En conclusión, como ya ha sido mencionado en el cuerpo del presente instrumento, los trabajos ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción y en consecuencia no contaron con Director Responsable de Obra ni Corresponsable de Seguridad Estructural, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco realizar una evaluación de riesgo derivado de los trabajos ejecutados en el predio de mérito, así como de los inmuebles colindantes a efecto de emitir las recomendaciones y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio denunciado le corresponde la zonificación **H/3/30 (habitacional, 3 niveles de altura máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. -----

Además, se encuentra en Área de Conservación Patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

Urbano por lo que deberá contar con dictamen técnico por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para cualquier intervención. -----

2. Corresponde la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano radicado en el expediente INVEACDMX/OU/DV/279/2022, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
3. Del reconocimiento de hechos y del estudio multitemporal realizado, se desprende que el predio objeto de investigación contaba con un frente de aproximadamente 16 metros y dos cuerpos constructivos a un nivel de altura en ambos costados del mismo; en el mes de enero de 2022 fue dividido por un muro de 4 metros de altura aproximadamente y se realizó la ampliación a dos niveles de altura en el cuerpo constructivo ubicado al costado oriente del predio, mismo que actualmente cuenta con 3 niveles completamente edificados. -----
4. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que no se localizó permiso, licencia o manifestación de construcción, ni trámite alguno que acredite la legalidad de los trabajos realizados, además en el mismo oficio se hace de conocimiento a esta Subprocuraduría que el predio objeto de investigación fue dividido entre dos propietarios; por lo que mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/1428/2022 de fecha 18 de abril de 2022 la Dirección General en comento solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía llevar a cabo una Orden de Verificación en materia de construcción con el fin de dar cumplimiento a la normatividad aplicable. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, substanciar el procedimiento de Verificación Administrativa solicitado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de su misma Alcaldía, toda vez que las actividades de construcción en el predio investigado se ejecutaron sin contar con los permisos correspondientes e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
6. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que no se localizó antecedente alguno respecto a la emisión de Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio denunciado, por lo que corresponde a la misma Dirección de Verificación realizar una visita de inspección al predio de interés y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan por la toma clandestina y/o irregular para el suministro de agua potable y conexión al drenaje, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
7. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), **no se constataron actividades de obra**, tampoco se observaron, trabajadores, herramienta, materiales y/o maquinaria de obra, **así como elementos o fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación** toda vez que el inmueble se encontraba concluido y con sellos de clausura por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que no fue posible realizar la medición de ruido correspondiente. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco realizar una evaluación de riesgo derivado de los trabajos ejecutados en el predio de mérito, así como de los inmuebles colindantes a efecto de emitir las recomendaciones y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1294-SOT-286

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 a la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Azcapotzalco y a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México 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.-----

ISP/RACT/LDCM