



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y 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-2022-6582-SOT-1649, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de noviembre 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 construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva), 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 Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" del 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: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).

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 Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 561 Bis el día 24 de marzo de 2021, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/3/30/Z** (Habitacional Mixto, 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). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 16 de febrero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se constataron trabajos de obra nueva bajo nivel de banquetta, consistentes en la construcción de sótanos. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 23 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como Director General de la personal moral denominada "GAC ARQUITECTOS, S.A. DE C.V." aportó diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1571-151AGGE22, de fecha 01 de febrero de 2022, emitido para el predio ubicado en Avenida Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco, que acredita que: "(...) le aplica la **zonificación HM/3/30/Z (Habitacional Mixto, 03 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y 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).** -----

Al respecto, el 26 de noviembre de 2021, la Dirección del Registro de Planes y Programas en conjunto con la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Transparencia de esta Secretaría, llevaron a cabo una reunión de la que se emitió una Minuta de Trabajo de la cual se resalta lo siguiente: ----

J *'...Al respecto la Dirección del Registro de Planes y Programas refiere que después de examinar el expediente del cual versa la solicitud, encontró que la Norma General 26, forma parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 561 Bis con fecha 24 de marzo de 2021, no obstante, se refiere de manera textual que: "Esta Norma aplica en todo el polígono **únicamente en la zonificación con clasificación de uso de suelo Habitacional (H)**" siendo el caso, que el predio objeto de la solicitud se encuentra en zonificación **Habitacional Mixto HM**. Por otra parte, acorde con la reciente modificación a la Norma General de Ordenación Número 26 publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 675 Bis, con fecha del 02 de septiembre de 2021, se especifica que la misma es aplicable en suelo urbano **en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), Habitacional Mixto (HM), entre otras.*** ----- h

Derivado de lo anterior, es que la Dirección del Registro de Planes y Programas considera necesario determinar si existe alguna imposibilidad jurídica para emitir el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que nos ocupa, con la aplicación de la Norma o



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

General de Ordenación No. 26, en la zonificación HM (Habitacional Mixto) del Programa Parcial anteriormente mencionado. -----

...Por lo anterior, después de una revisión armónica de las disposiciones aplicables al caso, considerando lo dispuesto por la Norma de Ordenación General No. 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" que posibilita la aplicación de dicha Norma dentro de ese polígono, es que se **concluye que no existe impedimento legal alguno para que en el caso que se analiza, se emita el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que nos ocupa, con la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26, en la zonificación HM (Habitacional Mixto) del Programa Parcial anteriormente mencionado...**' (sic) -----

Asimismo por localizarse dentro de los límites del **2° Territorio**, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la **zonificación directa H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad 'Z': número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la **Norma General de Ordenación N° 26, 'Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular'** - Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de septiembre de 2021-; asimismo, el porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos será acorde a los requerimientos del proyecto y **podrá incluir en planta baja los usos comerciales permitidos en la zonificación HM** (Habitacional Mixto); en donde el aprovechamiento del uso del suelo para **45 (CUARENTA Y CINCO) VIVIENDAS**, en una superficie de construcción en el total del predio de **2,840.25 m²** y **2 (DOS) SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOLO EN PLANTA BAJA DE 55.14 m²**, (sujeta a restricciones¹). **EN EL TOTAL DEL PREDIO, están PERMITIDAS Y QUEDARÁN SUJETAS A LOS CRITERIOS MÍNIMOS DE ANTROPOMETRÍA Y HABITABILIDAD, GARANTIZANDO LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DIGNA QUE NO REBASE LOS PARÁMETROS DE SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA, ESTABLECIDOS EN LOS PROGRAMAS OFICIALES DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO NI DE LAS CATEGORÍAS DE PRECIO FINAL DE VENTA PREVISTAS EN LA NORMATIVIDAD APLICABLE EN MATERIA DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR. (...)**". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, de fecha 24 de enero de 2022, para el proyecto de construcción de una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social, conformada por 45 viviendas y 02 servicios complementarios, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, 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 objeto de investigación cuenta con Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en los que se aplique la Norma General de Ordenación número 26 o donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050", así como 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 Geomática adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 37711-151RIJO20D, de fecha 24 de agosto de 2020, en el que se certifica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad B= Baja 1 vivienda por cada 100 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco vigente en esa fecha. -----

Por otra parte, en atención a dicha solicitud, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que no cuenta con antecedente alguno de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, que permitan incrementar la potencialidad del predio objeto de denuncia. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la aplicación Google Maps, en la que se advierte que **desde octubre de 2008 hasta mayo de 2015**, el predio investigado se encontraba delimitado con barda perimetral, dos accesos vehiculares y dos cortinas metálicas, al interior no se advierten construcciones preexistentes; no obstante, en la imagen de 2015 se observa que en la fachada se encuentra una lona informativa que refiere "AVISO DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 41 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL". Posteriormente, en **junio de 2019**, se advierte que se llevó a cabo la demolición parcial de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

la barda perimetral y el retiro de uno de los portones vehiculares, así como la instalación de malla electrosoldada que permite observar al interior del predio, el cual se observa baldío; para **mayo de 2022**, se advierte que se llevaron a cabo trabajos de reconstrucción de la barda perimetral, la cual ahora cuenta con un tercer acceso vehicular, así como una construcción de un nivel; y finalmente, para **febrero de 2023**, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se constató que el predio se encontraba delimitado con tapiales metálicos y al interior se realizaban trabajos de obra nueva, por lo que se desprende que se ejecutaron trabajos de demolición total del cuerpo constructivo de un nivel y de la barda perimetral; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Octubre 2008



Mayo 2015



Junio 2019



Mayo 2022



Febrero 2023

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Cabe señalar que, de las constancias que obran en el expediente, la Coordinación de Asistencia Técnica adscrita al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), aportó diversas documentales relacionadas con el proyecto constructivo, entre las que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **23897-151AGGE21**, de fecha 06 de diciembre de 2021, el cual refiere que al predio objeto de investigación le aplica la Norma General de Ordenación Número 26, con la zonificación directa **H/6/20/Z** para 45 viviendas. -----

Al respecto, con la finalidad de corroborar la emisión del citado Certificado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dicho documento, o en su caso contrario, si cuenta con algún otro Certificado que acredite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta. No obstante, de las constancias que obran en el expediente, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a la Dirección General de Política Urbanística de esa Secretaría, envió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23897-151AGGE21, de fecha 06 de diciembre de 2021. -----

Adicionalmente, 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 investigado cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial. En respuesta, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial; folio A-006/DGU/62/22, mismo que concuerda con el que envió el INVI, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23897-151AGGE21, de fecha 06 de diciembre de 2021. -----

Ahora bien, de la revisión al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 561 Bis el día 24 de marzo de 2021, en su apartado V. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, 5.3 NORMAS DE ORDENACIÓN URBANA, 5.3.2. Normas Generales de Ordenación, respecto a la **Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano**, se establece 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-2022-6582-SOT-1649

*"(...) Esta Norma aplica en todo el polígono **únicamente en la zonificación** con clasificaciones de uso de suelo **Habitacional (H)**. (...)"* -----

Énfasis añadido.

Respecto a la multicitada Norma 26, en fecha **02 de septiembre de 2021**, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 675 Bis, se publicó el Decreto por el que se reforman la Ley de Vivienda para la Ciudad México, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Código Fiscal de la Ciudad de México y la Norma de Ordenación número 26 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que entre otros aspectos dispone lo siguiente: -----

"(...) 26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.

*La presente Norma **solamente podrá ser aplicada a Desarrollos Inmobiliarios generados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México y/o Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno de la Ciudad de México, y aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo:***

- a) Habitacional (H);*
- b) Habitacional con Comercio (HC);*
- c) Habitacional con Oficinas (HO);*
- d) Habitacional Mixto (HM);*
- e) Centro de Barrio (CB). (...)"* -----

*En este orden de ideas, si bien la Norma 26 establece que puede ser aplicada en zonificación HM (Habitacional Mixto), entre otras, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "VALLEJO 2020-2050" limita su aplicación únicamente a la zonificación Habitacional (H), y al ser éste un instrumento de planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial con un carácter especial, **adaptado a las condiciones particulares** de algunas áreas, se desprende que los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 23897-151AGGE21 y 1571-151AGGE22 fueron emitidos erróneamente.*** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Aunado a esto, es importante mencionar que la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 en zonificación HM (Habitacional Mixto), se encontraba previsto en la versión anterior a la reforma de septiembre de 2021, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010; por lo que se desprende que, **al momento de la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “VALLEJO 2020-2050”, era posible considerar la aplicación de la multireferida Norma 26 en zonificaciones distintas a la Habitacional; no obstante, en el Programa Parcial se limitó su aplicación exclusivamente en la zonificación Habitacional (H)**, en congruencia con lo establecido en el apartado 5.3.2 Normas Generales de Ordenación de dicho Programa Parcial, que a la letra dice: -----

“(...) 5.3.2 Normas Generales de Ordenación

Se refiere a las Normas Generales de Ordenación establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano en los términos de su publicación del 8 de abril de 2005 y 10 de agosto de 2010 (NGO), son normas a las que se sujetan los usos del suelo en toda la Ciudad de México según la zonificación, mismas que se complementan con las normas particulares de este Programa y que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta. (...) -----

En las siguientes imágenes se visualiza lo anteriormente descrito, con lo que es evidente que para el proyecto constructivo los trámites correspondientes se realizaron con posterioridad a la publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Vallejo 2020-2050” que restringe la aplicación de esta Norma a únicamente en uso de suelo Habitacional (H). -----

2021

24 de marzo

Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Vallejo 2020-2050”

02 de septiembre

Reforma a la Norma General de Ordenación No. 26

06 de diciembre

CUZUS, folio 23897-151AGGE21



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

2022

24 de enero

Aviso de realización de obras que no requieren manifestación
de construcción o licencia de construcción especial

01 de febrero

CUZUS, folio 1571-151AGGE22

Cabe mencionar que, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de junio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio motivo de denuncia se desplantó una construcción de 6 niveles y semisótano, en etapa de acabados. -----

En esta tesitura, considerando el análisis plasmado en párrafos precedentes, del cual se desprende que **al predio investigado no le es aplicable la Norma General de Ordenación número 26**, el proyecto constructivo debe ajustarse a la zonificación vigente **HM/3/30/Z** (Habitacional Mixto, 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), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050", por lo que de lo constatado en el último reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se advierte que **la construcción rebasa en 3 niveles** la zonificación aplicable. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/3/30/Z** (Habitacional Mixto, 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), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco. Sin embargo, el proyecto constructivo ejecutado de 6 niveles contraviene la zonificación aplicable conforme al citado Programa Parcial, toda vez que no le es aplicable la Norma General de Ordenación No. 26. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios **23897-151AGGE21 y 1571-151AGGE22**, toda vez que el predio objeto de investigación no era susceptible de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050", que restringe la aplicación de la citada Norma únicamente en la zonificación Habitacional (H). -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

2. En materia de construcción (publicitación vecinal, demolición 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. -----

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

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 16 de febrero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un predio delimitado con tapias metálicas, al interior se constataron trabajos de obra nueva consistentes en el armado de trabes y columnas para la construcción de sótanos, y en la fachada se observó letrero con los datos de un **"PROYECTO FINANCIADO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PROGRAMA DE VIVIENDA EN CONJUNTO (...)**

Tipo de obra: Obra nueva de 45 viviendas y 20 cajones de Estacionamiento (...) **Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de Construcción o licencia de construcción (artículo 62): FOLIO A-006/DAU/62/22 (...)**". Durante la diligencia no se constataron trabajos de demolición. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio motivo de denuncia cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal, Licencia de Construcción Especial para demolición y Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que realizó una inspección al predio de interés, determinando que se trata de un proyecto de obra a cargo del INVI, sin pronunciarse respecto a contar con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con la respectiva Constancia de Publicitación Vecinal. -----

Cabe señalar que, por cuanto hace a los trabajos de demolición, con base en el análisis multitemporal referido en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", se advierte que hasta mayo de 2022, el predio investigado se encontraba delimitado con una barda perimetral y al interior se encontraba una construcción preexistente de un nivel; no obstante, para febrero de 2023, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se constató que el predio se encontraba delimitado con tapias metálicas y se ejecutaban trabajos de obra nueva, por lo que se desprende que se llevó a cabo la demolición total de la barda perimetral y el cuerpo constructivo de un nivel. -----

Respecto a los trabajos de obra nueva, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 23 de febrero de 2023, la persona que se ostentó como Director General de la personal moral denominada "GAC ARQUITECTOS, S.A. DE C.V.", realizó diversas manifestaciones y anexó varias documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, de fecha 24 de enero de 2022, para el proyecto de construcción de una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social, conformada por 45 viviendas y 02 servicios complementarios, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 52, de fecha 14 de febrero de 2022, emitida para el predio de Avenida Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, con sello de recepción por parte del INVI, de fecha 24 de enero de 2022, para un proyecto constructivo de 45 viviendas distribuidas en 3 edificios de 6 niveles, con una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 2,840.25 m², así como 421.79 m² para semisótano bajo nivel medio de banqueta. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Por otro lado, se solicitó al INVI informar si tiene a su cargo un proyecto constructivo de vivienda de interés social en el predio objeto de denuncia. En respuesta, la Coordinación de Asistencia Técnica adscrita a ese Instituto, envió copia simple de las documentales aportadas por la personal moral citada en el párrafo que antecede. -----

Adicionalmente, conforme a lo descrito en párrafos precedentes, la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, envió copia simple del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, que concuerda con el que aportó el particular. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)”, al predio objeto de investigación **no le aplica** la “Norma General de Ordenación número 26”, toda vez que la zonificación del predio es Habitacional Mixto (HM) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Vallejo 2020-2050”, esta Norma únicamente aplica en la zonificación Habitacional (H); por lo que se desprende que el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, fue emitido mediando error, toda vez que para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23897-151AGGE21, en el que erróneamente se acreditó la aplicación de la citada Norma. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Cabe señalar que en su escrito, el particular no se pronunció respecto a los trabajos de demolición ejecutados en el predio motivo de denuncia, y si bien aportó un Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, este documento **únicamente ampara los trabajos de obra nueva** para las 45 viviendas; por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los trabajos de demolición total del inmueble preexistente debieron contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición. -----

Adicionalmente, si bien es cierto que en la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de julio de 2010, con última reforma publicada el 15 de marzo de 2024, la Constancia de Publicitación Vecinal no se establece como requisito indispensable para la expedición de la licencia de construcción especial para demolición, es de señalar que los trabajos de demolición total del inmueble preexistente fueron ejecutados previo a la reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de mayo de 2023, por lo que se encontraban sujetos al artículo 94 Bis adicionado la reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 23 de marzo de 2017, que a la letra dice "(...) *El Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para (...) la expedición de permisos o licencias referentes a (...) demolición de construcciones (...)*". -----

En esta tesitura, se desprende que el particular **debió agotar el procedimiento de publicitación vecinal** para los trabajos de demolición, **situación que no aconteció**, ya que únicamente presentó un Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, para los trabajos de obra nueva de 45 viviendas; aunado a que la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco no manifestó contar con Licencia de Construcción Especial para demolición y con la constancia de publicitación vecinal correspondiente. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 06 de junio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató una obra nueva de 06 niveles y semisótano, en etapa de acabados. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

De lo antes expuesto, se concluye que el proyecto constructivo de obra nueva ejecutado en calle Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco, cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, de fecha 24 de enero de 2022; sin embargo, dicho Aviso fue emitido mediando error, toda vez que se registró un proyecto constructivo que considera la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; sin embargo, al predio objeto de investigación **no le aplica** la citada Norma. Adicionalmente, los trabajos de demolición total no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con la respectiva Constancia de Publicitación Vecinal, en contravención con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones y el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de la ejecución de los trabajos de demolición, ambos de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, por cuanto hace a la emisión del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, toda vez que se registró un proyecto constructivo que considera la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; sin embargo, al predio objeto de investigación **no le aplica** la citada Norma, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050"; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos de demolición total del inmueble preexistente que se realizaron en el predio objeto de denuncia, e imponer las sanciones procedentes, toda vez que no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con la Licencia de Construcción Especial correspondiente; 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, -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Ceylán número 1074, colonia Ferrería, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **HM/3/30/Z** (Habitacional Mixto, 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). -----

Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 23897-151AGGE21 y 1571-151AGGE22, de fechas 06 de diciembre de 2021 y 01 de febrero de 2022, respectivamente, que acreditan la zonificación antes citada; además, certifican la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable, que le concede la zonificación directa **H/6/20/Z**, para 45 viviendas. -----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra nueva consistentes en el armado de trabes y columnas para la construcción de sótanos; así como letrero de obra que refería que el proyecto se encontraba a cargo del INVI. -----
3. El predio objeto de investigación no es susceptible de la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 26, "*Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable*," ya que con la entrada en vigor del actual Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050", se restringió la aplicación de dicha Norma **únicamente en la zonificación Habitacional (H)**. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

Por lo anterior, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 23897-151AGGE21 y 1571-151AGGE22, **fueron emitidos erróneamente.** -----

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios **23897-151AGGE21 y 1571-151AGGE22**, toda vez que el predio objeto de investigación no era susceptible de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050", que restringe la aplicación de la citada Norma únicamente en la zonificación Habitacional (H). -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México otorgó financiamiento para la construcción de 45 viviendas de interés social, dentro del Programa de Vivienda en Conjunto, por lo que para los trabajos de obra nueva se registró el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, de fecha 24 de enero de 2022. -----
7. El Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, de fecha 24 de enero de 2022, fue emitido mediando error, toda vez para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23897-151AGGE21, en el que erróneamente se acreditó la aplicación "Norma General de Ordenación número 26". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, por cuanto hace a la emisión del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-006/DGU/62/22, toda vez que se registró un proyecto constructivo que considera la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; sin embargo, al predio objeto de investigación **no le aplica** la citada Norma, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Vallejo 2020-2050"; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
9. Los trabajos de demolición de un cuerpo constructivo de un nivel y de la barda perimetral que se ejecutaron en el predio objeto de investigación, no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con la Constancia de Publicitación Vecinal correspondiente, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones y el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de la ejecución de los trabajos de demolición, ambos de la Ciudad de México. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos de demolición total del inmueble preexistente que se realizaron en el predio objeto de denuncia, e imponer las sanciones procedentes, toda vez que no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con la Licencia de Construcción Especial correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ---

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6582-SOT-1649

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA

