



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 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-2022-697-SOT-145, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de enero 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 (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Amapola número 1, colonia Tlatilco, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de febrero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VII, 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 construcción (obra nueva), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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-2022-697-SOT-145

1. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone 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. -----

En fecha 09 de junio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se constató un predio de fachada preexistente de un nivel con acceso peatonal, delimitado parcialmente por tapiales metálicos, con un zaguán color rojo con acceso vehicular. Se observó cascajo al interior del inmueble, la ejecución de trabajos de construcción de una obra nueva de tres niveles en obra negra, así como excavaciones poco profundas para instalaciones de drenaje. No se observaron lonas con información de los trabajos constructivos. -

Durante la diligencia referida en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de junio de 2022, dos personas que se ostentaron como copropietarias del predio investigado, realizaron diversas manifestaciones, entre las que destaca que los trabajos de obra nueva se realizaban con un financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). Asimismo, aportaron copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Constancias de Inscripción **CI-2021-230767** y **CI-2021-231540**, ambas de fecha 15 de noviembre de 2021, para trabajos del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular del INVI, en la modalidad de Vivienda Nueva Progresiva, con vigencia del 15 de noviembre de 2021 al 15 de marzo de 2022. -----
2. Planos de Levantamiento de la Construcción existente.
3. Planos de Diseño de la Mejora: arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y de instalaciones (eléctricas, hidráulicas y sanitarias), para la **construcción de dos viviendas de dos niveles cada una**. -----

Al respecto, se solicitó a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con antecedente de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó permiso, publicitación, licencia o manifestación de construcción, ni trámite alguno para el inmueble motivo de denuncia. -----

Cabe mencionar que, derivado de las documentales aportadas por los particulares, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con las Constancias de Inscripción CI-2021-230767 y CI-2021-231540, ambas de fecha 15 de noviembre de 2021, así como informar si el particular presentó solicitud para un Crédito Complementario y, de ser el caso, si ese Instituto emitió constancia para ejecutar trabajos constructivos adicionales a los registrados en las Constancias anteriormente referidas. Sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, 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 motivo de denuncia cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó información respecto al predio de referencia. -----

Derivado de lo anterior, y con base en lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos de obra realizados en el predio motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Jurídica adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 05 de abril de 2023 ejecutó visita de verificación administrativa en materia de edificación y construcciones, con número de expediente DG AJ/PVA/EyC-026/2023. -----

Posteriormente, en fecha 10 de junio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando dos inmuebles de reciente construcción de tres niveles de altura, completamente edificados. -----

Adicionalmente, 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 en **diciembre de 2021**, sobre Avenida Río Consulado, el predio investigado contaba con una barda perimetral de un nivel de altura y al interior se realizaban trabajos de obra nueva, consistentes en la construcción de dasas de cimentación, además se observa el armado de castillos



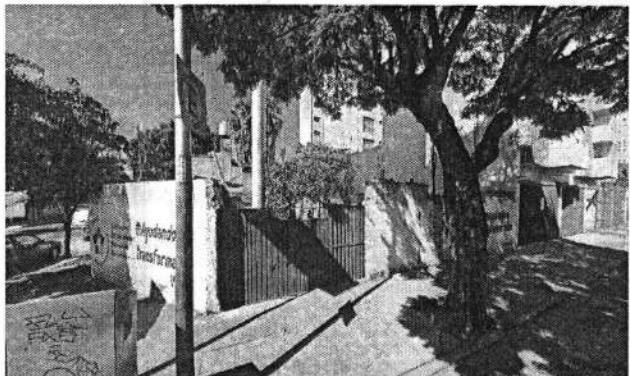
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

para las columnas; sobre la calle Amapola se advierte un inmueble preexistente de un nivel de altura, sin pretil y con un acceso vehicular; mientras que en **agosto de 2022**, se observaban dos construcciones de tres niveles en etapa de obra negra, una ubicada en el extremo norte del predio y otra desplantada al límite del alineamiento de Avenida Río Consulado, además se advierte que se construyó una nueva barda, a base de block con castillos de concreto armado, mientras que sobre calle Amapola se observa que se conserva el inmueble de un nivel, sin embargo, se advierte que se llevó a cabo la demolición parcial de la barda perimetral, área que se delimitó con tapias metálicas; posteriormente, durante el reconocimiento de hechos del **10 de junio de 2024**, se constataron dos inmuebles de tres niveles de altura de reciente construcción completamente edificados, uno con frente sobre Av. Río Consulado y el otro con frente sobre calle Amapola, el cual se desplanta a lo largo de las colindancias noroeste y suroeste, aunado a que se observó una barda perimetral de block con acabado aparente, dos accesos vehiculares (uno sobre cada frente) y un acceso peatonal sobre calle Amapola; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:

Diciembre 2021

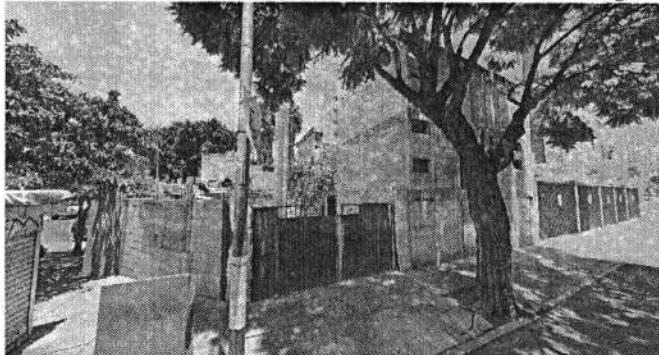


Avenida Río Consulado

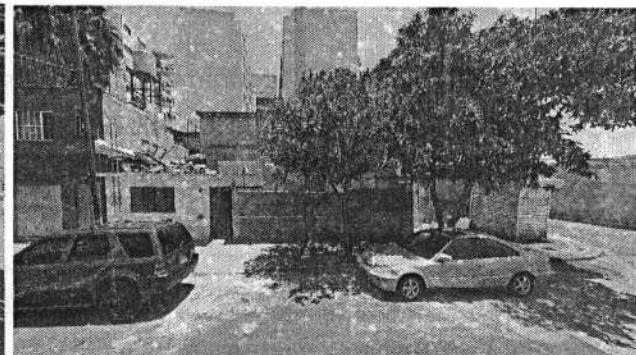


Calle Amapola

Agosto 2022



Avenida Río Consulado



Calle Amapola

Fuente: Google Maps



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

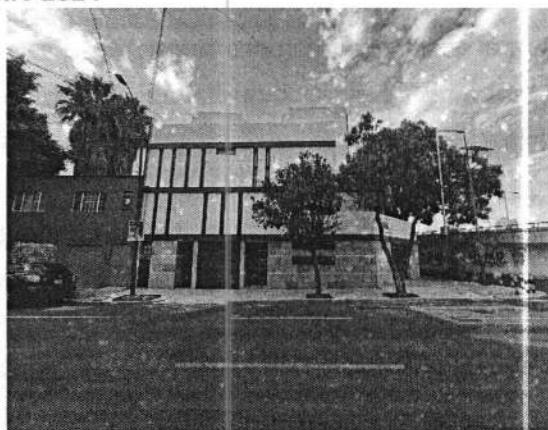
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

10 de junio 2024



Avenida Río Consulado

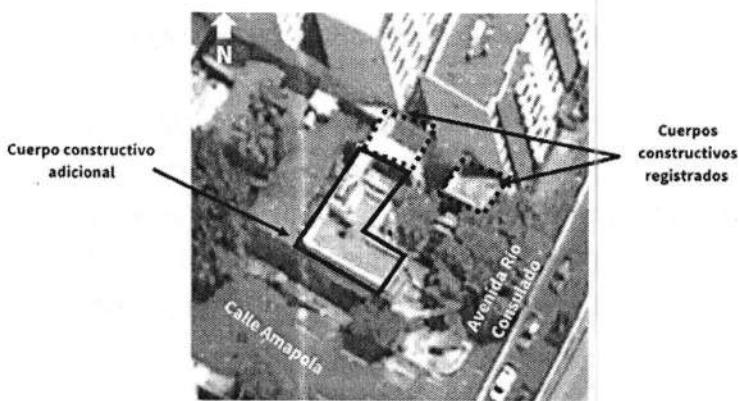


Calle Amapola

Fuente: Reconocimiento de Hechos realizado por PAOT

Ahora bien, de conformidad con la fracción I del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las obras a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México no requieren tramitar Registro de Manifestación de Construcción.

Asimismo, derivado del análisis de los planos proporcionados por los particulares, y con base en lo constatado en el reconocimiento de hechos más reciente, se advierte que **se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente de un nivel de altura y de la barda que delimitaba al predio, para posteriormente construir una nueva barda perimetral, así como dos inmuebles de tres niveles de altura**, desplantados en los extremos este y norte, así como en la colindancia suroeste del predio, trabajos que no corresponden con el proyecto registrado ante el INVI, para la construcción de dos viviendas de dos niveles cada una, desplantadas únicamente en las colindancias norte y este, por lo que se desprende que **la construcción ejecutada no se apega al proyecto autorizado**; tal y como se ejemplifica en la siguiente imagen:



Fuente: Google Earth, agosto 2024



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizaron en el predio ubicado en calle Amapola número 1, colonia Tlalilco, Alcaldía Azcapotzalco, contaron con financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, para la construcción de dos viviendas de dos niveles cada una; sin embargo, **la construcción ejecutada no se apegó al proyecto autorizado por el INV**, toda vez que se constató la demolición total de la barda perimetral y del inmueble preexistente de un nivel, así como la construcción de dos inmuebles de tres niveles de altura, que además se desplantaron en una superficie mayor a la registrada; por lo que los trabajos de demolición y de construcción adicionales debieron contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición y con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Azcapotzalco, respectivamente, situación que no aconteció, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación con número de expediente DGAJ/PVA/EyC-026/2023, así como valorar el contenido de la presente resolución administrativa e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió las Constancias de Inscripción CI-2021-230767 y CI-2021-231540, ambas de fecha 15 de noviembre de 2021, para el inmueble objeto de investigación, enviando a esta Subprocuraduría copia del soporte documental correspondiente; así como valorar el contenido de la presente resolución administrativa para considerar **no otorgar** un nuevo crédito, crédito complementario o ampliación del crédito del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, toda vez que los trabajos ejecutados no se apegaron a lo registrado ante ese Instituto.

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



Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio ubicado en calle Amapola número 1, colonia Tlatilco, Alcaldía Azcapotzalco, se constató un predio de fachada preexistente de un nivel, delimitado parcialmente por tapiales metálicos, en el que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva de tres niveles en etapa de obra negra. Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos más reciente se constataron dos inmuebles de reciente construcción de tres niveles de altura, completamente edificados. -----
2. Dos personas que se ostentaron como copropietarias del predio investigado, aportaron copia simple de las Constancias de Inscripción CI-2021-230767 y CI-2021-231540, para trabajos del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular del INV, para la construcción de dos viviendas de dos niveles cada una. Sin embargo, **la construcción ejecutada no se apegó al proyecto autorizado por el INV**, toda vez que se constató la demolición total de la barda perimetral y del inmueble preexistente de un nivel, así como la construcción de dos inmuebles de tres niveles de altura, que además se desplantaron en una superficie mayor a la registrada; por lo que los trabajos de demolición y de construcción adicionales debieron contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición y con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Azcapotzalco, respectivamente, situación que no aconteció, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación con número de expediente DGAJ/PVA/EyC-026/2023, así como valorar el contenido de la presente resolución administrativa e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
4. Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió las Constancias de Inscripción CI-2021-230767 y CI-2021-231540, ambas de fecha 15 de noviembre de 2021, para el inmueble objeto de investigación, enviando a esta Subprocuraduría copia del soporte documental correspondiente; así como valorar el contenido de la presente resolución -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-697-SOT-145

administrativa para considerar **no otorgar** un nuevo crédito, crédito complementario o ampliación del crédito del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, toda vez que los trabajos ejecutados no se apegaron a lo registrado ante ese Instituto.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

R E S U E L V E

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco y al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

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/XCZ
[Firma]