



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

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-2021-5655-SOT-1202, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de noviembre de 2021, 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), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (afectación de área verde), por los trabajos de obra que se realizan en Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2021.

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, 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.



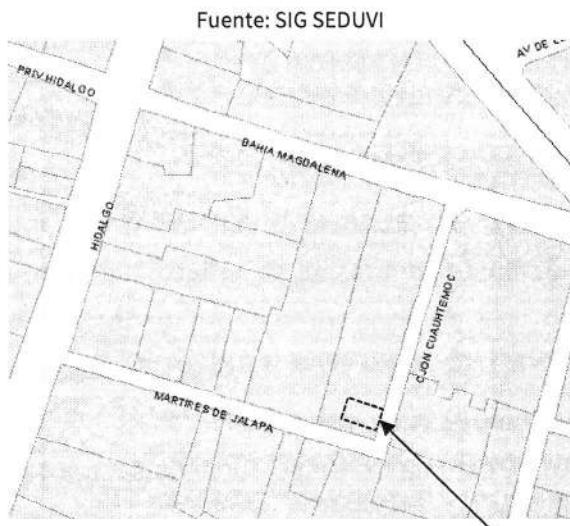
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco. Sin embargo, de la búsqueda realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en Google Earth, y con base en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que la obra motivo de denuncia se localiza en la coordenada **UTM WGS84 zona 14 Norte E: 483868.69 y N: 2154047.72**; tal y como se advierte en la siguiente imagen:



Ubicación de la obra motivo de denuncia

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco, en la coordenada UTM WGS84 zona 14 Norte E: 483868.69 y N: 2154047.72**.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

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), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (afectación de área verde), como es: La Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones, 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (afectación de área verde).

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, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/Z** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). -----

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir**, ampliar y/o modificar una obra, 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. -----

Por otra parte, el artículo 88 bis 1 fracciones II y III de la **Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México**, dispone que en los parques y jardines, plazas jardinadas o arboladas y en las **zonas**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, queda prohibido el cambio de uso de suelo y la extracción de tierra y cubierta vegetal, así como el alambrado o cercado, siempre que ello no sea realizado por las autoridades competentes o por persona autorizada por las mismas, para el mantenimiento o mejoramiento del área respectiva.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de febrero de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una obra nueva de dos niveles, en etapa de obra negra, con el armado de castillos para un nivel adicional, colindante a la Unidad Habitacional con la nomenclatura 14 de la calle Bahía Magdalena. Durante la visita se constató la presencia de trabajadores y se observó material de construcción (bultos de cemento, block, varillas, arena y polines) y herramientas de construcción. No se observó número oficial o algún letrero con información de la obra o el predio, tampoco se constató afectación de área verde.

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta.

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó autorización, permiso ni licencia en materia de construcción.

Derivado de lo anterior, 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 que se realizan en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Jurídica adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 30 de septiembre de 2022, emitió Orden de Visita de Verificación Administrativa



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

en materia de Edificaciones y/o Construcciones, con número de expediente DG AJ/PVA/EyC-027/2022, el cual se encontraba en etapa de substanciación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar la zonificación aplicable al predio en comento, así como remitir todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedidos para el predio ubicado en Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, remitió la siguiente documentación: -----

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 15219, de fecha 31 de marzo de 2006, para el predio ubicado en calle **Bahía Magdalena número 39**, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco; que acredita la zonificación HC/4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), conforme al Programa para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en abril de 1997, el cual se encontraba vigente al momento de su expedición. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 17943, de fecha 28 de agosto de 2006, para el predio ubicado en calle **Bahía Magdalena número 39**, colonia Barrio de Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco; que acredita la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en abril y julio de 1997, el cual se encontraba vigente al momento de su expedición. -----
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio MOLI1238409, de fecha 20 de marzo de 2009, para el predio ubicado en calle **Bahía Magdalena número 14**, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco; que acredita la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en septiembre de 2008, el cual se encontraba vigente al momento de su expedición. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 10278-183BECA10, de fecha 16 de marzo de 2010, para el predio ubicado en calle **Bahía Magdalena número 14**, colonia Barrio Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco, que acredita la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en septiembre de 2008, el cual se encontraba vigente al momento de su expedición. -----

También se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, enviar el Plano de Alineamiento, números oficiales y derechos de vía de la zona donde se encuentra la construcción objeto de denuncia. En respuesta, la Dirección de Control Territorial adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple del plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 52, de octubre 2021, en el que se identifica la ubicación del área objeto de investigación, tal y como se advierte en la siguiente imagen: -----



Fuente: Plano aportado por la Dirección de Control Territorial de la SEDUVI.

Lo señalado es propio.

Adicionalmente, se giró un nuevo oficio a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, a efecto de que informara si cuenta con Licencia de subdivisión, fusión o relotificación para los predios ubicados en Callejón Coltongo, frente al número 16 y/o Bahía Magdalena número 14. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó permiso, publicitación, licencia de subdivisión, fusión,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

reloficación o de construcción especial, ni manifestación de construcción o documentación alguna para los predios referidos. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si el área donde se desplantó la construcción objeto de denuncia se trata de un bien del Dominio Público de la Ciudad de México y, en caso afirmativo, informar el destino del mismo, indicando si fue objeto de desincorporación del Patrimonio de la Ciudad de México; sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta. -----

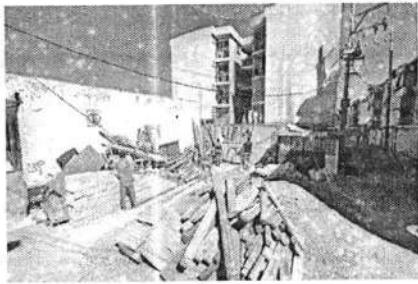
Cabe mencionar que, de la consulta realizada al Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, no se advierte información catastral sobre la zona donde se desplantó la construcción motivo de denuncia. -----

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 en **abril de 2011**, en el lugar investigado se encontraba una construcción provisional de un nivel de altura, de láminas acanaladas y paneles de madera, observando que la zona contaba en su totalidad con piso de adoquín, sin advertir áreas verdes; mientras que en **octubre de 2021**, en el espacio donde anteriormente se encontraba la construcción provisional, se observan trabajos constructivos de obra nueva, consistentes en el levantamiento de muros de un nivel, a base de block con castillos y cadenas de cerramiento de concreto armado; posteriormente, en **septiembre de 2022**, se observa que la obra nueva se encuentra en etapa de obra gris y cuenta con 3 niveles; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----

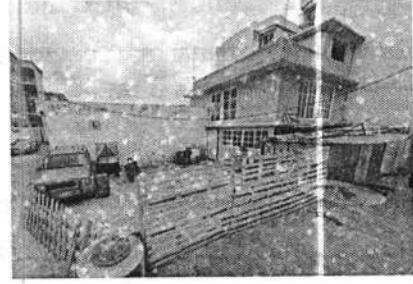
Abril 2011



Octubre 2021



Septiembre 2022

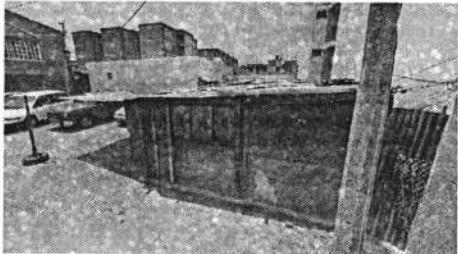




GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202



Fuente: Google Maps

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 11 de octubre de 2022, 17 de enero y 16 de julio de 2024, se observó una obra nueva de tres niveles de altura totalmente edificada; no se constató afectación de área verde en lugar objeto de investigación.

En este orden de ideas, se advierte que desde abril de 2011, en el área investigada se encontraba una construcción a base de láminas acanaladas y páneles de madera. Posteriormente, en octubre de 2021 se iniciaron trabajos constructivos de una obra nueva de 3 niveles con materiales permanentes, en la misma zona donde anteriormente había una vivienda provisional.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de obra que se realizaron en el inmueble ubicado en Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco, en la coordenada UTM WGS84 zona 14 Norte E: 483868.69 y N: 2154047.72, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Azcapotzalco, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante, no se constató afectación de área verde.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación con número de expediente DG AJ/PVA/EyC-027/2022, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Callejón Cuauhtémoc, frente al número 16, colonia Coltongo, Alcaldía Azcapotzalco, en la coordenada UTM WGS84 zona 14 Norte E: 483868.69 y N: 2154047.72, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Vallejo 2020-2050” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30/Z (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar investigado se constató la construcción de una obra nueva de tres niveles de altura; sin constatar afectación de área verde. -----
3. Los trabajos constructivos de obra nueva no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. La Dirección Jurídica adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que ejecutó visita de verificación administrativa en materia de Edificaciones y/o Construcciones, con número de expediente DGAJ/PVA/EyC-027/2022, por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir conforme a derecho el citado procedimiento, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5655-SOT-1202

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

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

R E S U E L V E -----

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

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

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