



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 09 OCT 2023

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-2021-5629-SOT-1196**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 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 (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Callejón Hidalgo número 17, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de noviembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, 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 (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios.

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler** y desmantelar **una obra** o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, ampliar, reparar 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 03 de marzo de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un predio delimitado por una malla ciclónica galvanizada, la cual contaba con un letrero que refiere información de un proyecto constructivo de obra nueva para vivienda de interés social, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. Se constató que al interior se llevaron a cabo trabajos de demolición, por observarse cascojo acumulado y muros parcialmente demolidos. Durante la diligencia no se constataron actividades constructivas ni trabajadores de obra. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 14 de marzo de 2022 ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como apoderado de una Asociación denominada "Asamblea Inquilinaria Democrática Popular A.C.", manifestó entre otros hechos que los trabajos de edificación en el predio referido corresponden a un proyecto de vivienda de interés social del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), y aportó diversas documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-007/DGU/62/21, de fecha 04 de mayo de 2021, para un proyecto de construcción de 28 viviendas de interés social y popular. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 660, de fecha 05 de agosto de 2019. -----
- Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico, para una obra nueva de 28 viviendas en 6 niveles, con una superficie total de construcción de 1,795.32 m². -----
- Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas). -----
- Proyecto de Protección a Colindancias. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2310-151AGGE21, de fecha 05 de marzo de 2021, que certifica la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196

aprovechamiento del uso del suelo para 28 viviendas en una superficie de construcción de 1,795.32 m² está permitido. -----

Asimismo, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 05 de abril de 2022, el particular aportó copia simple de la Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-689/2017, DV/5803/17, de fecha 09 de noviembre de 2017, para 28 viviendas de interés social en una superficie de construcción de 1,680 m² s.n.b. -----

Adicionalmente, 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 Licencia de Construcción Especial para demolición y de Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 660, de fecha 05 de agosto de 2019. -----

Cabe mencionar que, derivado de las documentales aportadas por el particular, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 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 del INV, informó que el predio referido se encuentra registrado ante ese Instituto, en el que se desarrollará la construcción de 28 viviendas de interés social, y anexó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-007/DGU/62/21, de fecha 04 de mayo de 2021. -----
2. Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
3. Planos Arquitectónicos en formato digital (CD). -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si el predio de referencia 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, comunicó que localizó el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-007/DGU/62/21, de fecha 4 de mayo de 2021, así como el proyecto arquitectónico. -----

Asimismo, con el fin de corroborar las documentales aportadas por el particular, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2310-151AGGE21, de fecha 05 de marzo de 2021, que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, corroboró que cuenta con el Certificado aportado por el particular. -----



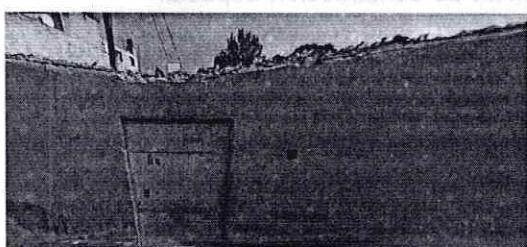
Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196

Del mismo modo, se solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para el proyecto a ejecutar en el predio objeto de denuncia y, en caso contrario, realizar visita de inspección. En respuesta, esa Dirección informó que no localizó antecedente alguno sobre el trámite de Factibilidad de Servicios para el predio en denuncia.

En alcance a la solicitud referida en el párrafo anterior, y conforme a las documentales aportadas por el particular, se solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió la Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-689/2017, DV/5803/17; en caso contrario, realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Ahora bien, derivado de la revisión de las documentales aportadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se advierte que los trabajos contemplados dentro del proyecto son únicamente de obra nueva para la construcción de 28 viviendas de interés social, sin incluir la ejecución de los trabajos de demolición del inmueble preexistente. Aunado a esto, de conformidad con la fracción I del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para **construir, terminar una construcción, ampliar o remodelar una vivienda**, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular; es decir, la fracción referida no es aplicable para trabajos de demolición.

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con las herramientas de Google Maps y Google Earth, del cual se desprende que desde **septiembre de 2008 hasta junio de 2021**, el inmueble investigado contaba con un nivel de altura y abarcaba la totalidad del predio; posteriormente, en **junio de 2022**, se advierte que se llevó a cabo la demolición total del inmueble preexistente, por observarse cascajo al interior, y finalmente en **marzo de 2023**, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que el predio contaba con lonas referentes a un proyecto constructivo, sin observar cuerpos constructivos al interior; tal y como se muestra en las imágenes:



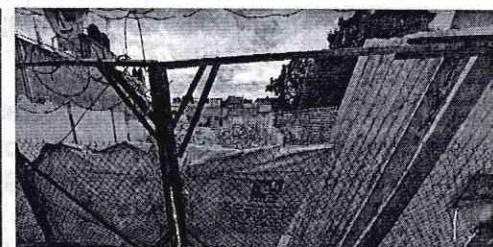
Google Maps

Septiembre 2008



Google Maps

Junio 2021



Google Maps

Junio 2022



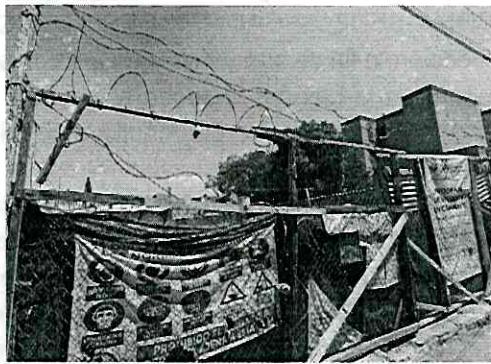
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196



Google Earth
Marzo 2021



Reconocimiento de Hechos
PAOT Marzo 2023

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos de demolición realizados 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 emitió una Orden de Visita de Verificación Administrativa en materia de Edificaciones y Construcciones para el inmueble en comento, registrada bajo el expediente JUDSR/EyC-149/2021; procedimiento que se encuentra en etapa de sustanciación. —

Posteriormente, en fecha 14 de marzo de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el predio investigado, constatando trabajos constructivos de obra nueva en etapa de preparación del terreno y cimentación, aunado a que se observaron trabajadores, herramientas y material constructivo, así como la lona con información del proyecto a cargo del INV. —

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en Callejón Hidalgo número 17, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, se encuentran a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-007/DGU/62/21, y cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2310-151AGGE21, de fecha 05 de marzo de 2021, que acredita la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de 28 viviendas de interés social; sin embargo, la demolición del inmueble preexistente no contó con Licencia de Construcción Especial, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a que el SACMEX informó que no localizó Dictamen de Factibilidad de Servicios para el proyecto a ejecutar. —

Corresponde a Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente JUDSR/EyC-149/2021, valorando el contenido de la presente resolución administrativa para la imposición de las sanciones aplicables; así como enviar a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita. —



Expediente: PAOT-2021-5629-SOT-1196

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió la Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-689/2017, DV/5803/17, en caso contrario, realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua que cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; 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, 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. Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio ubicado en Callejón Hidalgo número 17, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, se constató que se llevaron a cabo trabajos de demolición, por observarse cascajo acumulado y muros parcialmente demolidos. Posteriormente, el 14 de marzo de 2023 se constataron trabajos constructivos de obra nueva en etapa de cimentación.
2. Los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio motivo de denuncia, se encuentran a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-007/DGU/62/21, y cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2310-151AGGE21, de fecha 05 de marzo de 2021, que acredita la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de 28 viviendas de interés social.
3. La demolición del inmueble preexistente no contó con Licencia de Construcción Especial, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, emitió Orden de Visita de Verificación Administrativa en materia de Edificaciones y Construcciones para el inmueble en comento, registrada bajo el expediente JUDSR/EyC-149/2021; por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir conforme a derecho el citado procedimiento, valorando el contenido de la presente resolución administrativa para la imposición de las sanciones aplicables; así como enviar a esta Subprocuraduría 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-2021-5629-SOT-1196

5. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no localizó Dictamen de Factibilidad de Servicios para el proyecto a ejecutar en el predio motivo de denuncia. -----
6. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió la Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-689/2017, DV/5803/17, en caso contrario, realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México y 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. -----

JANICIA CHXZ

