



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-1116-SOT-242**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 2022**

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-2022-1116-SOT-242, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de febrero 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 desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Juárez número 39, colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo 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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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) y conservación patrimonial.

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en**



**Expediente: PAOT-2022-1116-SOT-242**

**Azcapotzalco**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano**, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades locales y/o federales competentes. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de junio 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente con fachada de un nivel de altura, y al interior se observaron dos cuerpos constructivos preexistentes de dos niveles cada uno, sin constatar trabajos de obra nueva ni demolición. -----

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 recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 16 de junio de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, manifestó que pertenecen a un movimiento social denominado "Mujeres Unidas en Miguel Hidalgo", y que actualmente no se encuentran realizando trabajos constructivos, toda vez que se encuentran en trámites con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comentario informó que el predio de mérito **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, y es colindante con el inmueble ubicado en calle Juárez número 37, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por parte del INBAL; aunado a que no cuenta con antecedente de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

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, informar si para el inmueble motivo de denuncia emitió certificados de zonificación de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio de interés cuenta con dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, expedidos en 2016 y 2017, que acreditan la zonificación H/3/30/B. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-1116-SOT-242**

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Juárez número 39, colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno); **se encuentra en Área de Conservación Patrimonial y es colindante a un inmueble de valor artístico por parte del INBAL**. Asimismo, no cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la SEDUVI; sin embargo, actualmente no se llevan a cabo trabajos constructivos en el predio, conforme a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 09 de junio y 06 de diciembre del año en curso. -----

## 2. En materia de construcción (obra nueva).

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de junio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente con fachada de un nivel de altura, y al interior se observaron dos cuerpos constructivos preexistentes de dos niveles cada uno, sin constatar trabajos de obra nueva ni demolición. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado anterior, mediante escrito enviado vía electrónica a esta Subprocuraduría, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, informó que se encontraba realizando trámites ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). -----

En este sentido, 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 motivo de denuncia; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que únicamente cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 112, de fecha 15 de febrero de 2022. -----

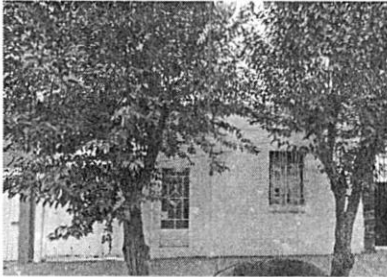
Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde enero 2009 hasta julio de 2022**, el inmueble investigado está delimitado por una barda de un nivel, con un acceso vehicular, un acceso peatonal y una ventana, tal y como fue corroborado durante los reconocimientos de hechos realizados en **junio y diciembre de 2022** por esta unidad administrativa, como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1116-SOT-242



Enero 2009



Febrero 2019

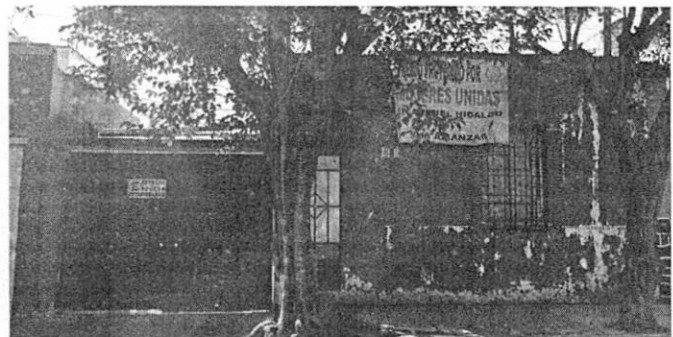


Julio 2022

Fuente: Google Maps



Junio 2022



Diciembre 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.

Posteriormente, en fecha 06 de diciembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos, constatando que el inmueble denunciado continúa sin actividades constructivas. -----

De lo antes expuesto, se concluye que a la fecha de emisión de la presente, no se realizan trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Juárez número 39, colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, por lo que previo a la ejecución de los trabajos constructivos el particular deberá contar con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo establecido en el artículos 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, o en su caso, con la Constancia de Inscripción para el proyecto de vivienda de interés social por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con registro de un proyecto de vivienda de interés social para el predio objeto de investigación y, en su caso, si ha emitido Constancia de Inscripción, enviando el soporte documental correspondiente a esta unidad administrativa. -----

*[Handwritten signature and initials]*



**Expediente: PAOT-2022-1116-SOT-242**

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. Al predio ubicado en calle Juárez número 39, colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI; y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, requiere Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección a colindancias. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente con fachada de un nivel de altura, y al interior se observaron dos cuerpos constructivos preexistentes de dos niveles cada uno, sin constatar trabajos de obra nueva. -----
3. En caso de que el particular tenga previsto ejecutar un proyecto constructivo en el predio objeto de investigación, previamente deberá tramitar el Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, así como el Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL. -----
4. En materia de construcción, previo al inicio de cualquier trabajo de obra, el predio investigado deberá contar con licencia de construcción especial y/o registro de manifestación de construcción ante la Alcaldía Azcapotzalco, o de ser el caso, con la Constancia de Inscripción para el proyecto de vivienda de interés social por parte del INVI. -----
5. Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con registro de un proyecto de vivienda de interés social para el predio objeto de investigación y, en su caso, si ha emitido Constancia de Inscripción, enviando el soporte documental correspondiente a esta unidad administrativa. -----

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-2022-1116-SOT-242**

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, así como al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JANC/AGH/MAZA