



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2815-SOT-616, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 14 de junio de 2021, fue remitida mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación) y ambiental (ruido y vibraciones), por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calzada Camarones número 505, colonia Sindicato Mexicano de Electricistas, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Así mismo, es importante señalar que, de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación) y ambiental (ruido y vibraciones), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición, excavación y obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley Ambiental de Protección a la tierra de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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

### 1. En materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo. -----

Por su parte, el artículo 76 del Reglamento referido, establece que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Al respecto, el artículo 55 del citado ordenamiento establece que, para **demoler, desmantelar una obra o instalación, excavar** se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Así mismo, el artículo 57 fracción V del Reglamento referido, establece que las licencias de construcción especial que se regulan son las excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

Adicionalmente, el artículo 208 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observarán las disposiciones del Capítulo VIII del Título Sexto de este Reglamento, así como las Normas. En particular se cumplirá lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las edificaciones y predios vecinos ni los servicios públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 de este Reglamento. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, al inmueble referido le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos



de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), así mismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 3 Norte-Calzada Camarones Tramo: H-T de: Av. 22 de Febrero a: Crisantema, la cual le concede la zonificación **HM/5/30/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 4 torres de 5 niveles y semisótano cada uno a base de muros de tabique y marcos rígidos de concreto armado, así mismo, se constató la construcción de la obra en etapa de obra negra y posteriormente la conclusión de los trabajos de obra, durante las diligencias no se constataron actividades de excavación, sin embargo se constataron trabajos de obra nueva. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 31 de agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de un año del predio denunciado, se advirtió que desde julio de 2021 el inmueble contaba con un nivel de altura con una fachada con dos locales de acceso, dos puertas de acceso vehicular y un acceso peatonal y que en fecha 27 de julio de 2022 se observó la construcción de 4 torres con 5 niveles de altura y semisótano. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



Google Maps, julio 2021.



Google Maps, noviembre 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2021.

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-6621-2022, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportara las documentales con los cuales acredite la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito de fecha 02 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del predio, a efecto de acreditar la legalidad de los trabajos constructivos presento los siguientes documentos en copia simple: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, con folio número 6213-151RECH19, con fecha 14 de febrero de 2019. -----
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Numero Oficial expedida por la Alcaldía Azcapotzalco, con folio número 244, con fecha 13 de marzo de 2019. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental expedida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con fecha 17 de junio de 2019. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para demolición número CPV-AZ-0030-2019, con número de oficio ALCALDIA-AZCA/DGDUS/1891/2019, de fecha 14 de agosto de 2019. -----
- Licencia de Construcción Especial número 08/19/2019/02 "DEMOLICIÓN", con número de folio 091/19, con fecha 23 de septiembre de 2019. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva número CPV-AZ-0031-2019, con número de oficio ALCALDIA-AZCA/DGDUS/0522/2019, de fecha 28 de noviembre de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con folio número FAZB-027-19 y RAZB-027-19, con fecha 10 de diciembre de 2019. -----





- Estudio de Mecánica de Suelos, con fecha de mayo de 2019. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Planos Arquitectónicos y ejecutivos. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Azcapotzalco informar si para el citado inmueble se emitió Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición y si se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio ALCALDIA-AZCA/DGODUyS/DDU/2945/2022, de fecha 12 de agosto de 2022, que para el predio objeto de investigación se emitió Licencia de Construcción Especial de demolición autorizada con el número 08/19/2019/02 y número de folio 091/19 con fecha de expedición 23 de septiembre de 2019 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con folio número RAZB-027-19 de fecha 10 de diciembre de 2019, Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo, con folio número 6213-151RECH19, con fecha 14 de febrero de 2019, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, con folio número 244, con fecha 20 de marzo de 2019, Memoria descriptiva de demolición y protección a colindancias, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; documentales que concuerdan en todas sus partes con las ofrecidas por los desarrolladores. Es importante señalar que dentro del Estudio de Mecánica de Suelos anexo al Registro de Manifestación de Construcción, se advierte el procedimiento de excavación realizado para la ejecución del proyecto arquitectónico. -----

De manera similar, se le solicitó a la Alcaldía Azcapotzalco instrumentar visita de verificación en materia de construcción; quien informó mediante oficio ALCALDIA-AZCA/DGAJ/DJyN/SSRCI/JUDSR/1341/2022, de fecha 13 de junio de 2022, que para el predio objeto de investigación ejecuto Visita de Verificación Administrativa con número de expediente JUDSR/EyC-113/2021. -----

Del análisis realizado, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RAZB-027-19, y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, se advierte que el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Uso de suelo	Número de niveles	Densidad	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
<b>Zonificación aplicable conforme al PDDU Azcapotzalco</b>	Habitacional	3	M (Media: 1 vivienda cada 50 m <sup>2</sup> )	1,375.00 m <sup>2</sup>	70% máximo 962.50 m <sup>2</sup>	30% mínimo 412.50 m <sup>2</sup>	2,889.00 m <sup>2</sup> S.N.B.	28 (máximo)
	Habitacional Mixto	5 (Norma de Ordenación por Vialidad)	Z*	1,375.00 m <sup>2</sup>	70% máximo 962.50 m <sup>2</sup>	30% mínimo 412.50 m <sup>2</sup>	4,816.00 m <sup>2</sup> S.N.B.	Z**
<b>Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número: RAZB-027-19</b>	Habitacional (Uso destino)	5 Niveles + Semisótano	Z*	1,375.39 m <sup>2</sup>	69.84 % máximo	30.16 % mínimo	4,802.70 m <sup>2</sup> S.N.B.	77
					960.54 m <sup>2</sup>	414.85 m <sup>2</sup>	1,094.97 m <sup>2</sup> B.N.B.	



- \* Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.  
\*\* Número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda.

Por otro lado, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en la página web: <https://www.bhogar.com/poniente-505.html>, constatando que se publicita el desarrollo inmobiliario "Poniente 505" con la venta de departamentos a cargo del desarrollador inmobiliario "Buen Hogar", observándose imágenes en las que se advierte un cuerpo constructivo conformado por 5 torres de 5 niveles de altura más semisótano. -----

Es importante señalar que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número: RAZB-027-19 actualmente se encuentra sin vigencia, pues la misma corrió del 10 de diciembre de 2019 al 10 de diciembre de 2022. -----

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados (demolición, excavación y obra nueva) cuentan con Licencia de Construcción Especial de demolición, con el número 08/19/2019/02 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con folio número RAZB-027-19, para un proyecto de obra nueva de 5 niveles de altura y semisótano, con una superficie de construcción S.N.B. de 4,802.70 m<sup>2</sup> y B.N.B. de 1,094.97 m<sup>2</sup>, para 77 viviendas y se adecuan a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, por lo que cumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47, 55, 57 y 78 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante actualmente se encuentra sin vigencia. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras de la Alcaldía Azcapotzalco, previo a la Autorización de Uso y Ocupación constatar que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-027-19, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, substanciar y concluir el procedimiento de Verificación Administrativa JUDSR/EyC-113/2021, emitir la resolución, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

## 2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató las emisiones de ruido ni vibraciones generadas por actividades de construcción. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calzada Camarones número 505, colonia Sindicato Mexicano de Electricistas, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), así mismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 3 Norte-Calzada Camarones Tramo: H-T de: Av. 22 de Febrero a: Crisantema **HM/5/30/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máxima, 30%



mínimo de área libre y densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 4 torres de 5 niveles y semisótano cada uno a base de muros de tabique y marcos rígidos de concreto armado, así mismo, se constató la construcción de la obra en etapa de obra negra y posteriormente la conclusión de los trabajos de obra, durante la diligencia no se constataron actividades de excavación, sin embargo se constataron trabajos de obra nueva. -----
3. Los trabajos de construcción ejecutados (demolición, excavación y obra nueva) cuentan con Licencia de Construcción Especial de demolición, con el número 08/19/2019/02 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con folio número RAZB-027-19, para un proyecto de obra nueva de 5 niveles de altura y semisótano, con una superficie de construcción S.N.B. de 4,802.70 m<sup>2</sup> y B.N.B. de 1,094.97 m<sup>2</sup>, para 77 viviendas, y se adecuan a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, por lo que cumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47, 55, 57 y 78 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante actualmente se encuentra sin vigencia. -----
4. No se constató las emisiones de ruido ni vibraciones provenientes del inmueble. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras de la Alcaldía Azcapotzalco, previo a la Autorización de Uso y Ocupación constatar que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-027-19, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, substanciar y concluir el procedimiento de Verificación Administrativa JUDSR/EyC-113/2021, emitir la resolución, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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/WPB/PRVE