

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 ABR 2018

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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-4010-SOT-1668 y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-4010-SOT-1668

Con fecha 05 de diciembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y zona de conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en Calzada Azcapotzalco La Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2017. -----

PAOT-2018-1022-SOT-425

Con fecha 15 de marzo de 2018, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y zona de conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en Calzada Azcapotzalco La Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2018. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y zona de conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de 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

a) Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calzada Azcapotzalco La Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias metálicas de 3 metros de altura, sobre los que estaban colocados sellos de clausurado con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. Al interior se desplantaban 4 cuerpos constructivos de los cuales los primeros dos cuentan con 8 niveles de altura y están totalmente edificados y parcialmente habitados, el tercer inmueble cuenta con 8 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente 80% de avance y el cuarto cuenta con 2 niveles de altura con preparación para un nivel adicional. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100 m²). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida Aquiles Serdán a Avenida de las Granjas, le corresponde la Norma de Vialidad Eje 4 Norte Avenida Ahuehuetes – Antigua Calzada de Guadalupe, que le asigna la zonificación **HO/5/30** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, el predio en comento se localiza en los “Corredores Urbanos (vialidades)”, específicamente en Eje 4 Norte Calzada Azcapotzalco – la Villa, que le otorga el beneficio normativo de la Norma General de Ordenación número 10, que le asigna la zonificación **HO/15/30** (Habitacional con Oficinas, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

Por otra parte, es de señalar que el proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4793-151ESEL15, de fecha de expedición 03 de febrero de 2015, el cual certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación HO/15/30 (Habitacional con Oficinas, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1075, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco el predio objeto de investigación cuenta con superficie de 2,036 m² y en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 2 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
2,036 m ²	1,425.20 m ²	21,378 m ²	610.80m ² (30%)	15	475.06 = 475

Así las cosas, al hacer uso de la Norma General de Ordenación número 10 y contar con una superficie de 2,036 m², al predio de mérito le corresponde la zonificación HO/15/30, y de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1 se podrán edificar hasta 475 viviendas en 15 niveles de altura con superficie máxima de construcción de 21,378 m². -----

b) Zona de conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, el predio ubicado en Calzada Azcapotzalco La Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Lo anterior se refuerza con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4793-151ESEL15, de fecha de expedición 03 de febrero de 2015, el cual certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación HO/15/30 (Habitacional con Oficinas, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), asimismo establece que está sujeto a la **Norma de Ordenación 4**, por lo que deberá contar con Dictamen Técnico y/u Opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En el mismo orden de ideas, el predio en comento se ubica dentro de un área de conservación patrimonial, siendo **aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal** de zona de monumentos históricos, arqueológicos o **artísticos**, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, de las constancias que forman parte del expediente en el que se actúa, se cuenta con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0789/2016, de fecha 31 de marzo de 2016, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que refiere los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1899/2016, de fecha 10 de agosto de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0405/2016, de fecha 18 de febrero de 2016, mediante los cuales se emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de obra nueva de 148 viviendas en 8 niveles (Semisótano + Sótano + P. B. + 7 niveles) con altura de 21.90 metros, **superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 9,888.56 m² y bajo nivel de banqueta de 3,950.75 m²** y dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de obra nueva de 148 viviendas en 8 niveles (Sótano + Semisótano + P. B. + 7 niveles) con altura de 22.46 metros, **superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 9,869.02 m² y bajo nivel de banqueta de 3,867.92 m²**. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0730, ext. 13400
Página 3 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2018-536-DEDPOT-309, en el que se concluyó que el predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial "Pueblo de Santa Catarina", lo anterior de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación por lo que cualquier intervención requiere la autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de la consulta realizada a los planos y anexos técnicos que forman parte del Programa Delegacional en comento, se identificó que **la edificación que dio origen al Área de Conservación Patrimonial está ubicada en Avenida Central esquina Calle Tlatenco sin número**, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, con cuenta catastral 044_705_15 (Casa Curial de la Capilla de Santa Catarina Mártir). -----

Así las cosas, al contar con los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1899/2016, de fecha 10 de agosto de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0405/2016, de fecha 18 de febrero de 2016, mediante los que se emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de obra nueva y la modificación consistente en 148 viviendas en 8 niveles (Sótano + Semisótano + P. B. + 7 niveles) con altura de 22.46 metros, y respetar las características del entorno y de la edificación que dio origen al área patrimonial se apega a la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Actuación". -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calzada Azcapotzalco La Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, sobre los que estaban colocados sellos de clausura con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. Al interior se desplantaban 4 cuerpos constructivos de los cuales los primeros dos cuentan con 8 niveles de altura y están totalmente edificados y parcialmente habitados, el tercer inmueble cuenta con 8 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente 80% de avance y el cuarto cuenta con 2 niveles de altura con preparación para un nivel adicional. -----

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FAZ-035-15 y número RAZC-035-15, con vigencia del 23 de septiembre de 2015 al 23 de septiembre de 2018, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,036 m ²	1,222.72 m ² 60.06%	813.28 m ² equivalente al 39.94%	13,732.76 m ²	9,864.84 m ² y 3,867.92 m ² (sótano y semisótano)	8 y 148 respectivamente



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

Retomando lo referido en el apartado "Desarrollo urbano" de la presente resolución, en el predio de mérito se podrán edificar hasta 475 viviendas en 15 niveles de altura con superficie máxima de construcción de 21,378 m². Por lo que el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Así las cosas, al contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y ser acorde a las densidades e intensidades determinadas por la Norma General de Ordenación número 1, se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por otra parte, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron sellos de clausura con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a esa Dirección General informar el objeto y alcance de la visita realizada al predio de mérito, por lo que corresponde a esa Dirección General substanciar y emitir la resolución correspondiente al procedimiento administrativo con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017 incoado al predio de mérito, solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1399-2018, remitiendo copia de la resolución correspondiente. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, sobre los que estaban colocados sellos de clausura con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. Al interior se desplantaban 4 cuerpos constructivos de los cuales los primeros dos cuentan con 8 niveles de altura y están totalmente edificados y parcialmente habitados, el tercer inmueble cuenta con 8 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente 80% de avance y el cuarto cuenta con 2 niveles de altura con preparación para un nivel adicional. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Azcapotzalco la Villa número 270, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100 m²). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida Aquiles Serdán a Avenida de las Granjas, le corresponde la Norma de Vialidad Eje 4 Norte Avenida Ahuehuetes – Antigua Calzada de Guadalupe,



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

que le asigna la zonificación HO/5/30 (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, el predio en comento se localiza en los "Corredores Urbanos (vialidades)", específicamente en Eje 4 Norte Calzada Azcapotzalco – la Villa, que le otorga el beneficio normativo de la Norma General de Ordenación número 10, que le asigna la zonificación HO/15/30 (Habitacional con Oficinas, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), asimismo establece que está sujeto a la **Norma de Ordenación 4**, por lo que deberá contar con Dictamen Técnico y/u Opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

3. En el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2018-536-DEDPOT-309, emitido por esta Subprocuraduría se concluyó que el predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial "Pueblo de Santa Catarina", lo anterior de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 24 de septiembre de 2008, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación por lo que cualquier intervención requiere la autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de la consulta realizada a los planos y anexos técnicos que forman parte del Programa Delegacional en comento, se identificó que **la edificación que dio origen** al Área de Conservación Patrimonial **está ubicada en Avenida Central esquina Calle Tlatenco sin número**, Colonia Pueblo de Santa Catarina, Delegación Azcapotzalco, con cuenta catastral 044_705_15 (Casa Curial de la Capilla de Santa Catarina Mártir). -----
4. Se cuenta con los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1899/2016, de fecha 10 de agosto de 2015 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0405/2016, de fecha 18 de febrero de 2016, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante los que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de obra nueva y para la modificación del proyecto de obra nueva de 148 viviendas en 8 niveles (Sótano + Semisótano + P. B. + 7 niveles) con altura de 22.46 metros, **superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,869.02 m² y bajo nivel de banquetta de 3,867.92 m²**, lo que se apega a la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Actuación". -----
5. Para las actividades de construcción de obra nueva se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FAZ-035-15 y número RAZC-035-15, en el que se asentó superficie del predio de 2,036 m², superficie de desplante de 1,222.72 m², área libre de 813.28 m² equivalente al 39.94% de la superficie del predio, superficie de construcción cuantificable de 9,864.84 m² para la construcción de 148 viviendas en 8 niveles de altura, lo que es acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 en relación con la zonificación HO/15/30 aplicable al presente caso. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente JUDSR/EyC-126/2017 incoado al predio de mérito, solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1399-2018. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4010-SOT-1668
y acumulado PAOT-2018-1022-SOT-425**

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBC/SRM/EM/L



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 7 de 7

