



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3657-SOT-804

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-3657-SOT-804**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y fusión de predios) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Andrés Figueroa número 50 (antes 34), Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades correspondientes y se le informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y fusión de predios), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco.

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

**1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y fusión de predios).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Calle Andrés Figueroa número 50 (antes 34), Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30 (habitacional, 3 niveles de altura, y 30% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente el predio de mérito, se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Andrés Figueroa número 50 (antes 34), Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, se constató un predio delimitado con muros de concreto en la fachada y dos accesos, asimismo, se observa un letrero en el que se lee "Registro de Manifestación de Construcción tipo B, FAZB-016-18 RAZB-016-18 con vigencia de 12 de julio de 2018 al 12 de julio de 2020; al interior se contrataron trabajos de construcción consistentes en una unidad habitacional desarrollada en dos cuerpos constructivos a ambos laterales del predio con 2 niveles de altura. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2073/2021 de fecha 11 de octubre de 2021, informó que **emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial** mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2861/2016 de fecha 11 de octubre de 2016, **para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 391.00 m² en un nivel y el proyecto de obra nueva para 18 casas habitación en 3 niveles** y mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3352/2027 de fecha 15 de diciembre de 2017, emitió opinión favorable para la revalidación del dictamen mencionado anteriormente; asimismo, dicha Dirección Genera anexo a su escrito copia certificada del **Dictamen SEDUVI/CGDAU/DPCU/2861/2016** en el cual se observa que el predio objeto de investigación cuenta con **una superficie de 1,823.13 m²** y le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, **una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno**). -----

En relación a los hechos investigados en la materia de construcción (obra nueva y fusión de predios), quien se ostentó como representante legal del propietario del predio en cuestión, entregó como medios probatorios, entre otros, los siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y número Oficial con folio 382 de fecha 04 de mayo de 2017. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de Registro RAZB-016-18 y FAZB-016-18 de fecha 12 de julio del 2018 con vigencia al 12 de julio de 2020, para el proyecto de obra nueva de 18 vivienda en 3 niveles (P.B. + 2 niveles). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3657-SOT-804

- Prorroga de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio FAZ-002-20 de fecha 27 de octubre de 2020 con vigencia al 27 de octubre de 2022. -----
- Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), así como Memoria descriptiva del proyecto, sellados y firmados ante la Alcaldía Azcapotzalco y presentados para la obtención de la Manifestación de Construcción antes mencionada. -----
- Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo con folio número 59113-151TIED17 de fecha 29 de agosto de 2017, en el cual se observa que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie de 1,823.13 m² y le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, 3 nivel máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----
- Constancia de Publicitación Vecinal con folio CPV-AZ-0002-2017 de fecha 16 de agosto de 2017.
- Revalidación del dictamen SEDUVI/CGDAU/DPCU/2861/2016 de fecha 11 de octubre de 2016, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3352/2027 de fecha 15 de diciembre de 2017, **para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 391.00 m² en un nivel y el proyecto de obra nueva para 18 casas habitación en 3 niveles.** -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante oficio número ALCALDÍA-AZCA/DDU/064/2021 de fecha 30 de diciembre de 2021, que para el predio de mérito se cuenta, entre otras, con las siguientes documentales:

- Constancia de Publicitación Vecinal con folio CPV-AZ-0002-2017 de fecha 16 de agosto de 2017.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 382 de fecha 04 de mayo del 2017 para el predio ubicado en **Calle Andrés Figueroa número 50**, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco. -----
- **Registro de Manifestación de Construcción tipo B** con número de Registro RAZB-016-18 y FAZB-016-18 de fecha 12 de julio del 2018 **con vigencia al 12 de julio de 2020**, para el proyecto de obra nueva de **18 vivienda en 3 niveles (P.B. + 2 niveles)**. -----
- Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y Memoria descriptiva del proyecto. -----
- Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo con folio número 59113-151TIED17 de fecha 29 de agosto de 2017, en el cual se observa que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie de 1,823.13 m² y le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Ahora bien, del análisis de las documentales mencionadas se desprende, en primer lugar, que se realizó la fusión de los predios ubicados en Calle Andrés Figueroa número 34 y el predio ubicado en Roman Álvarez s/n, ambos de la Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, con una superficie de 700.14 m² y 1122.99 m² respectivamente, dando como resultado de dicha fusión, el predio con número



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3657-SOT-804

oficial ubicado en Calle Andrés Figueroa número 50, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, con una superficie de 1823.13 m². Por otro lado hasta el momento de la emisión del presente instrumento, si bien el proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, se adecua a la zonificación aplicable, es decir H/3/30/B (habitacional, habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), así como a la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio FAZB-016-18 de fecha 12 de julio del 2018 con vigencia al 12 de julio de 2020. La Dirección General de Obras, no advierte sobre la emisión de Prorroga de Registro Manifestación de Construcción, pues no obstante que el particular presentó presuntamente una Prorroga, la misma se realizó en octubre de 2020, cuando debió presentarse en julio de 2020, por lo que corresponde a la misma Dirección General enviar a esta Entidad, en caso de existir, la Prorroga de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio FAZ-002-20 de fecha 27 de octubre de 2020. Por otro lado, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Azcapotzalco, realizar visita de Verificación en materia de construcción (obra nueva) en predio objeto de denuncia y en su caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Calle Andrés Figueroa número 50, Colonia San Juan Tlihuaca, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, 3 niveles de altura, y 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, una vivienda cada 100 m²).

Adicionalmente el predio de mérito, se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Conservación; por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

2. Del reconocimiento de hechos, se constató la construcción de dos cuerpos constructivos de uso habitacional ubicados a ambos laterales del predio, con una altura de 2 niveles en etapa de obra gris.
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió dictamen técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial, para llevar a cabo la demolición total y el proyecto de obra nueva para 18 casas habitación en 3 niveles y en fecha 15 de diciembre de 2017, emitió opinión favorable para la revalidación del dictamen mencionado anteriormente; asimismo, dicha Dirección Genera anexo a su escrito copia certificada del Dictamen, en el cual se observa que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie de 1,823.13 m² y le corresponde la zonificación H/3/30/B (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media, es decir, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3657-SOT-804

4. El proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, **se adecua a la zonificación aplicable, es decir H/3/30/B (habitacional, habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja, es decir, una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno)**, así como a la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio FAZB-016-18 con vigencia al 12 de julio de 2020. De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras, no se advierte sobre la emisión de Prorroga del Registro mencionado, no obstante que el particular presentó presuntamente una Prorroga, misma que **se realizó en octubre de 2020, cuando debió presentarse en julio de 2020**, por lo que corresponde a la misma Dirección General enviar a esta Entidad, en caso de existir, la Prorroga de Manifestación de Construcción antes mencionada. Por otro lado, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Azcapotzalco, realizar visita de Verificación en materia de construcción (obra nueva) en predio objeto de denuncia y en su caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar 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:

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, la Dirección General de Obras y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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.

Leticia Quiñones Valadez
ICP/RAGT/LBV

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621