



### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4072-SOT-1091 relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de julio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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), construcción (obra nueva) y fusión de predios, por los trabajos de construcción que se realizan en los predios ubicados en Avenida de las Granjas números 538 y/o 574 y/o calle Michoacán número 63, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de agosto del 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, 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. -----

#### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del sitio objeto de investigación es **Avenida de las Granjas números 538, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco**, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -

#### 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), construcción (obra nueva) y fusión de predios, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos 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: -----

#### En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y fusión de predios

De las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio objeto de investigación no se cuenta con antecedentes de licencia de fusión predios, sin embargo, el predio objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 259 de fecha 13 de agosto de 2020,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

asignándole el número oficial 538 de Avenida de las Granjas, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco con superficie total de terreno de 4,709.01 m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Avenida de las Granjas números 538, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la zonificación I/3/30 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Es importante señalar que el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA19 de fecha de expedición 25 de noviembre de 2019, instrumento en el cual cuenta con **Acuerdo por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado**, de fecha 23 de agosto de 2019, para el predio ubicado en Avenida de las Granjas número 538, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, signado por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen Uno, Acta 540, con fecha de inscripción 13 de noviembre de 2019, donde se señaló lo siguiente: -----

*(...) CONSIDERANDO (...) II.- Que la Coordinación General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/CGDU/D-POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019 (...) para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, con una superficie de terreno de 4,709.01 m<sup>2</sup> (...) Para lo anterior se consideró la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconversión de las zonas industriales y la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 para el predio en comento, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008 (...) aplicándole al predio en comento, la zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) (...) III.- Que conforme al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de un proyecto con uso Habitacional Plurifamiliar, de hasta 360 departamentos, desarrollado en 11 niveles (P.B. + 10 niveles y azotea) sobre nivel medio de banqueta, con una superficie total de construcción de 34,419.81 m<sup>2</sup> de los cuales, 29,796.05 m<sup>2</sup> se localiza sobre nivel medio de banqueta, mismos que cuantifican para efecto de la superficie máxima de construcción permitida y 4,623.76 m<sup>2</sup> bajo nivel medio de la misma para uso de estacionamiento instalaciones del conjunto, mismos que no cuantifican como parte de la superficie máxima de construcción permitida para el predio; quedando con una superficie máxima de desplante de 3,294.74 m<sup>2</sup> y un área libre mínima de 1,414.27 m<sup>2</sup> (...) IV.- Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por el predio en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México (...) V.- Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que el proyecto consiste en disminuir el área de desplante de 3,296.31 m<sup>2</sup> a 3,294.76 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 1,412.70 m<sup>2</sup>, sin superar los 36,259.38 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconversión de las zonas industriales y la aplicación de la Norma general de Ordenación número 10, relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo señalado en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio SEDUVI/CGDAUIDGDU/1668/2018, de fecha 09 de noviembre de 2018 (...) Con base en las anteriores consideraciones, se emite lo siguiente: (...) ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA, LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA DE LAS GRANJAS NÚMERO 538, COLONIA SANTO TOMÁS, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO (...) PRIMERO.- SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDU/D-POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

Privado, delimitado por el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V para quedar con los siguientes nuevos lineamientos (...)

Predio	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima m <sup>2</sup>	Área Máxima de Desplante m <sup>2</sup>	Sup. Máxima de Construcción m <sup>2</sup>	Densidad
Av. De las Granjas no. 538	4,709.01	Habitacional Mixto*	Hasta 11 (force)	7,414.27	3,294.74	35,259.38 S.N.M.B	Hasta 360 <sup>1</sup>

(\*) Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas generales de Ordenación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 09 de noviembre de 2018.

(1) En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

(...) SEGUNDO. Que a petición del Interesado y del Perito en Desarrollo Urbano (...) se precisa que en la primera etapa del proyecto se utilizará, 29,796.05 m<sup>2</sup> de potencial de construcción, de acuerdo a lo señalado en la Memoria Descriptiva, por lo que el potencial remanente de 6,463.33 m<sup>2</sup> se mantendrá para la segunda etapa, quedando condicionado a no incrementar la superficie máxima de desplante de 3,294.74 m<sup>2</sup> ni sobrepasando los 11 niveles máximos de construcción permitidos, manteniendo en todo momento los 36,259.38 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción permitida para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, de acuerdo a lo señalado en el Estudio Técnico urbano presentado (...)

En este orden de ideas, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/D-POL/018/2019 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/A-POL/010/2019 ambos de fecha 23 de agosto de 2019, para llevar a cabo el proyecto antes mencionado.

Es importante señalar, que los Polígonos de Actuación es un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica dentro de la colonia Santo Tomas dentro de la Alcaldía Azcapotzalco, donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación.

También, dicha Dirección informó contar con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 09 de noviembre del 2018, por el cual se emitió Dictamen Procedente para la aplicación de lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para reconversión de las Zonas Industriales y la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales para el predio en cuestión.

Dicho lo anterior, es importante señalar que el predio investigado al localizarse en la colonia Santo Tomas con zonificación Industrial resulta factible la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para reconversión de las zonas industriales permitiendo migrar a una zonificación de usos mixtos y al contar con una superficie de 4,709.01 m<sup>2</sup> con un frente de 34.27 metros sobre Avenida de las Granjas, dentro del polígono definido como Corredores Urbanos (Vialidades) de la Delegación (hoy Alcaldía) Azcapotzalco (al Poniente por la Av. De las Granjas), resulta aplicable la Norma General de Ordenación número 10 relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, por lo que podrá optar por una altura máxima de 11 niveles, 30% de área libre, restricciones laterales de 3.00 metros, sin rebasar la superficie máxima de construcción de 7.7 V.A.T. (36,259.377 m<sup>2</sup>).



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en Avenida de las Granjas números 538, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco, se constató una construcción de un nivel de altura con publicidad que hace alusión a la venta de departamentos; asimismo, se identificó letrero con datos de la obra; en la parte posterior del citado predio (costado poniente) se observaron 2 cuerpos constructivos de 8 niveles de altura respectivamente en obra negra; también, se identificó un tercer cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con preparación para un tercer, con actividades de construcción consistentes en el habilitado de acero para columnas y muros de carga; se constató la presencia de personal de obra, maquinaria, materiales y equipo de construcción. ---

En este sentido, quien se ostentó como apoderado legal de la empresa propietaria del predio objeto de investigación, presentó como medios probatorios, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:

- Constancia de Publicación Vecinal oficio número ALCALDÍA-AZCA/DGDUSU/0093/2020, número CPV-AZ-0023-2020 de fecha 18 de diciembre del 2020, emitido por la Alcaldía Azcapotzalco. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 259 de fecha 13 de agosto del 2020, expedido por la Alcaldía Azcapotzalco. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio número FAZC-015-2020 y RAZC-015-2020 de fecha 18 de diciembre del 2020, con vigencia hasta el 18 de diciembre del 2023, emitido por la Alcaldía Azcapotzalco. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA19 de fecha de expedición 25 de noviembre de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/D-POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, número DGCAU/DGU.20/DEIU/0049/2020 de fecha 01 de septiembre de 2020 y oficio número SEDUVI/DGCAU/2841/2020 de fecha 23 de diciembre del 2020. -----
- Resolución administrativa en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/01519/2020 de fecha 20 de julio del 2020. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que respecto del predio investigado en sus archivos, cuenta entre otras documentales, con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio número FAZC-015-2020 y RAZC-015-2020 de fecha 18 de diciembre del 2020, con vigencia hasta el 18 de diciembre del 2023, para la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en planta baja y 7 niveles, para 113 viviendas y 308 cajones de estacionamiento. -----

De lo anterior, se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA, expedido el 25 de noviembre de 2019, cuya vigencia para ejercer los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 25 de noviembre de 2020 y considerando que la Manifestación de Construcción con folio FAZC-015-2020 y número RAZC-015-2020 se registró el 18 de diciembre del 2020, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo. -----

Del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto de obra nueva consistente en 311 viviendas en Planta baja + 7 niveles de altura (8 niveles) y 1 semisótano, en una superficie de desplante de 2,441.11 m<sup>2</sup> (51.84%), área libre de 2,267.90 m<sup>2</sup> (48.16%), superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 19,816.75 m<sup>2</sup> y superficie total del predio de 4,709.01 m<sup>2</sup>, se



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

apega a la zonificación HM/11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), tal como continuación se describe: -----

Elementos	RMC tipo C FAZC-015-2020 RAZC-015-2020	CUZUS 45634- 151ARSA19
Uso	Habitacional	Habitacional Mixto
Superficie del terreno	4,709.01 m <sup>2</sup>	4,709.01 m <sup>2</sup>
Niveles	8	11
Superficie libre	2,267.90 m <sup>2</sup> (48.16%)	1,414.27 m <sup>2</sup>
Superficie de desplante	2,441.11 m <sup>2</sup> (51.84%)	3,294.74 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	19,816.75 m <sup>2</sup>	36,259.38 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	311	360

En materia de impacto urbano, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGCAU/1499/2020; DGCAU/DGU.20/DEIU/0049/2020 de fecha 01 de septiembre de 2020, para la construcción de un conjunto habitacional con 6 edificios de 8 niveles (Planta baja + 7 niveles) con 311 viviendas en el predio ubicado en Avenida de las Granjas números 538, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco, tal y como se muestra en siguiente cuadro: -----

Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/1499/2020		
	Proyecto	Polígono de actuación
Superficie del predio	4,709.01 m <sup>2</sup> (100%)	
Desplante	2,500.66 m <sup>2</sup> (53.19%)	*3,294.70 (70%)
Área libre	2,208.35 m <sup>2</sup> (46.90%)	*1,414.27 (30%)
Niveles s.n.m.b.	8	11
Niveles b.n.m.b.	1	
Superficie s.n.m.b. cuantificable (CUS)	20,231.49 m <sup>2</sup>	*36,259.38 m <sup>2</sup>
Superficie b.n.m.b para estacionamiento	3,293.93 m <sup>2</sup>	
Superficie total s.n.b.	20,231.49 m <sup>2</sup>	
Superficie total de construcción s y b.n.b.	23,540.30 m <sup>2</sup>	
Número de viviendas	311	
Cajones de estacionamiento	308	

\* Conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45634-151ARSA19 de fecha de 25 de noviembre de 2019, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En materia ambiental, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con la Resolución administrativa en la que se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental con número de oficio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/001519/2020 de fecha 20 de julio de 2020, para el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Granjas 538", ver cuadro siguiente: -----

Cuadro de distribución de superficies del Proyecto		
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Porcentaje (%)
Superficie del predio	4,709.01 m <sup>2</sup>	100.00%
Desplante	2,500.66 m <sup>2</sup>	53.10%
Área libre	2,208.35 m <sup>2</sup>	46.90%
<b>Demolición</b>		
<b>Superficie de construcción (m<sup>2</sup>)</b>		
Superficie de construcción total	3,979.42 m <sup>2</sup>	



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

Número de niveles s.n.b.		2	
<b>Construcción</b>			
		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Porcentaje (%)</b>
Superficie de construcción s.n.m.b.		20,231.49 m <sup>2</sup>	85.96%
Superficie de construcción b.n.m.b.		3,293.93 m <sup>2</sup>	14.01%
		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Uso</b>
b.n.m.b.	Planta baja	2,500.66 m <sup>2</sup>	Habitacional
	Nivel 1 al 7	17,444.70 m <sup>2</sup>	Habitacional
	Azotea	288.13 m <sup>2</sup>	Servicios
Total s.n.m.b.	Sin balcones	20,231.49 m <sup>2</sup>	
	Con balcones	20,246.37 m <sup>2</sup>	
Número de niveles		8	
Número de torres		6	
Número de departamentos		311	
		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Uso</b>
b.n.m.b.	Semisótano	3,293.93 m <sup>2</sup>	Estacionamiento
Número de sótanos		1	
Número de cajones de estacionamiento		308	
<b>Superficie total de construcción</b>		<b>23,540.30 m<sup>2</sup></b>	

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA19 expedido el 25 de noviembre de 2019 el cual contiene la inscripción del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/D-POL/018/2019; no obstante lo anterior, corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio número FAZC-015-2020 y RAZC-015-2020, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En relación con lo anterior, durante la diligencia practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se constató la edificación de 2 cuerpos constructivos en obra negra, para lo cual dichos trabajos cuentan con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; Dictamen de Impacto Urbano Positivo, así como el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en 6 torres de 8 niveles (Planta baja + 7 niveles), para un total de 113 viviendas y 308 cajones de estacionamiento. -----

Por lo anterior, toda vez que el proyecto de obra se encuentra en ejecución, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México en coordinación con sus áreas adscritas; corroborar el cumplimiento de las condicionantes, relacionadas con el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Granjas 538", en el predio investigado. -----

Toda vez, que en el predio investigado se lleva a cabo la construcción de un conjunto habitacional el cual contó con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de dicha Secretaría corroborar el cumplimiento de medidas de integración establecidas en el proyecto investigado.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

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. El predio investigado **no cuenta con antecedentes de licencia de fusión predios**, sin embargo, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 259 de fecha 13 de agosto de 2020, asignándole el número oficial **538 de Avenida de las Granjas, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco** con superficie total de terreno de 4,709.01 m<sup>2</sup>. -----
2. Al predio ubicado en Avenida de las Granjas número 538, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Avenida de las Granjas números 538, colonia Santo Tomas, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la **zonificación I/3/30 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**; sin embargo cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, por el cual se emitió Dictamen Procedente para la aplicación de lo establecido en la **Norma de Ordenación Particular para reconversión de las Zonas Industriales** y la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10 relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales** para el predio en cuestión, con una altura máxima de 11 niveles, 30% de área libre, restricciones laterales de 3.00 metros, sin rebasar la superficie máxima de construcción de 7.7 V.A.T. (36,259.377 m<sup>2</sup>). -----
3. Referente al proyecto constructivo, el predio de mérito cuenta con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA19** de fecha de expedición 25 de noviembre de 2019, en el cual se establece que con base en el **Acuerdo por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado**, de fecha 23 de agosto de 2019, para el predio ubicado en Avenida de las Granjas número 538, colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, signado por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen Uno, Acta 540, con fecha de inscripción 13 de noviembre de 2019 para llevar a cabo el proyecto en cuestión. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción de un nivel de altura con publicidad que hace alusión a la venta de departamentos; asimismo, se identificó letrero con datos de la obra; en la parte posterior del citado predio (costado poniente) se observaron 2 cuerpos constructivos de 8 niveles de altura respectivamente en obra negra; también, se identificó un tercer cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con preparación para un tercer. -----
5. Por lo que respecta a la materia de construcción, se desprende que a través del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 45634-151ARSA expedido el 25 de noviembre de 2019, se ejercieron los derechos durante su periodo de vigencia para el Registro de Manifestación de Construcción con folio FAZC-015-2020 y número RAZC-015-2020 de fecha 18 de diciembre del 2020, con vigencia hasta el 18 de diciembre del 2023, para la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en planta baja y 7 niveles, para 113 viviendas y 308 cajones de estacionamiento, **los cuales se adecuan a la zonificación aplicable al predio**. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4072-SOT-1091

folio número FAZC-015-2020 y RAZC-015-2020, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

- 7. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano**, para la construcción de un conjunto habitacional para 311 viviendas en el predio investigado; por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones mediante la presentación y cumplimiento en tiempo y forma de los informes trimestrales señalados en dicho Dictamen, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
- 8. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con **Resolución administrativa** en la que se otorgó la **autorización condicionada en materia de impacto ambiental** para el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Granjas 538" en el predio objeto de investigación; por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar el cumplimiento de medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales en el área de influencia del proyecto, identificados en dicha Resolución y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 lo dispuesto en 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 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 Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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. -----

IGP/RAGT/LD/2021