



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-82-SOT-62

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAY 2022**

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, 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-2019-AO-82-SOT-62, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2019, la Titular de esta Procuraduría instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Grecia número 117, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 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 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de ordenamiento territorial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-82-SOT-62

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación, y colinda con el inmueble ubicado en Calle Grecia número 123, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros de mampostería y dos accesos vehiculares de los cuales uno cuenta con sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Azcapotzalco sin que tengan algún número de expediente, al interior se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura y un semisótano, así como material de construcción al interior; al exterior se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número FAZB-021-19, sin constatar actividades de construcción.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito en fecha 13 de enero de 2020, a través del cual realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19, con vigencia del 04 de junio de 2019 al 04 de junio de 2022, de los planos arquitectónicos del proyecto y su memoria descriptiva, para el proyecto constructivo de 6 viviendas en 3 niveles de altura y semisótano. -----

Asimismo, proporcionó copia del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2438/2018, de fecha 21 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva consistente en 6 departamentos en 3 niveles de altura y semisótano. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Azcapotzalco informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19, con vigencia del 04 de junio de 2019 al 04 de junio de 2022, del cual se desprenden los siguientes datos: -----

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Semisótano
	m ²	%	m ²	%						
580.00	180.00	31.03	405.53	68.97	1,616.59	1,216.59	400.00	3	6	Si

Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-82-SOT-62

Es decir, el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio investigado consiste en 6 viviendas en 3 niveles de altura y semisótano, con una superficie de desplante de 405.53 m², con una área libre de 180.00 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,216.59 m², una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 400.00 m², y una superficie total de construcción de 1,616.59 m². -----

Por otra parte, dicha Alcaldía proporciono copia del Certificado Único de Uso del Suelo con folio 14264-151VEPA19, de fecha 05 de abril de 2019, el cual sirvió para el citado Registro, del cual se advierten los siguientes datos: -----

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Viviendas Permitidas
		m ²	%	m ²	%			
580.00	H/3/30/B	174.00	30	406.00	70	1,218.00	3	6

Certificado Único de Uso del Suelo con folio 14264-151VEPA19, de fecha 05 de abril de 2019

Respecto al Certificado antes citado, 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 de la Ciudad de México, 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 26 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, de fecha 05 de abril de 2019, mismo que fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19, cual certifica para el predio investigado la zonificación **H/3/30/B**, y el certifica que al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2438/2018, de fecha 21 de junio de 2018, para el proyecto constructivo antes mencionado. -----

Por otra parte, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió Autorización para llevar a cabo actividades den el predio investigado, toda vez que colinda con el inmueble ubicado en Calle Grecia número 123, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por ese Instituto, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Cabe señalar que, de la información proporcionada por la Alcaldía Azcapotzalco, se tiene conocimiento que el predio investigado cuenta con Solicitud de información sobre inmueble con valor artístico o monumento artístico trámite INBA-02-003 con sello del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, de fecha 08 de junio de 2018, las través del cual se advierte que el predio investigado deberá tomar las medidas de protección a efecto de salvaguardar la integridad del inmueble ubicado en Calle Grecia número 123. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles y semisótano en etapa de acabado observando actividades de obra al interior del predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-82-SOT-62

En conclusión, la obra ejecutada en el predio investigado consistente en 6 viviendas en 3 niveles de altura y semisótano, con una superficie de desplante de 405.53 m², con una área libre de 180.00 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,216.59 m², cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19 y Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2438/2018; el cual se adecua a lo establecido por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, no obstante, se desconoce si cuenta con Autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para llevar a cabo intervenciones en el predio investigado. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el predio objeto de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco informar las razones que motivaron la imposición y retiro en su caso de los sellos de clausura ordenados, así como remitir la resolución administrativa emitida. -----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto ejecutado se adecue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RAZB-021-19 y a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en Calle Grecia número 117, 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: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación, y colinda con el inmueble ubicado en Calle Grecia número 123, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros de mampostería y dos accesos vehiculares de los cuales uno cuenta con sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Azcapotzalco sin que tengan algún número de expediente, al interior se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles de altura y un semisótano, así como material de construcción al interior; al exterior se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número FAZB-021-19, sin constatar actividades de construcción. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-82-SOT-62

3. La obra ejecutada consistente en 6 viviendas en 3 niveles de altura y semisótano, con una superficie de desplante de 405.53 m², con una área libre de 180.00 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,216.59 m², cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RAZB-021-19 y Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2438/2018; el cual se adecua a lo establecido por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, no obstante, se desconoce si cuenta con Autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para llevar a acabo intervenciones en el predio investigado. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el predio objeto de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco informar las razones que motivaron la imposición y retiro en su caso de los sellos de clausura ordenados, así como remitir la resolución administrativa emitida. -----
6. Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Azcapotzalco, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto ejecutado se adecue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RAZB-021-19 y a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la Alcaldía Azcapotzalco, así como al Instituto de Verificación Administrativa 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCMWRB/JUP

