



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2025

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-7892-SOT-2213 y acumulado PAOT-2025-3363-SOT-1069, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 21 de noviembre de 2024 y 22 de mayo de 2025, dos personas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil y factibilidad de servicios, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida de las Granjas número 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 04 de diciembre de 2024 y 05 de junio de 2025.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil y factibilidad de servicios, como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua todas vigentes para la Ciudad de México. Así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco.

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

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

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV



dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En materia de construcciones, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 51, 52 fracción V, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para reparar o modificar una obra, 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. Adicionalmente, se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de manifestación de construcción, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

Asimismo, el artículo 48 del Reglamento en comento, refiere que para registrar la manifestación de construcción de una obra, se requiere que el que el propietario o poseedor, de manera conjunta con el Director Responsable de Obra, presenten el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con el Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción, así como el pago de los derechos que cause el registro de manifestación de construcción y en su caso, de los aprovechamientos que procedan. En cuyo caso, la autoridad competente registrará la manifestación de construcción cuando se cumpla con la entrega de la documentación requerida. --

Aunado a lo anterior, el artículo 50 del citado Reglamento refiere que registrada la manifestación de construcción, la autoridad verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento, los cuales establecen que una vez registrada la manifestación de construcción, se podrán ejercer funciones de vigilancia y verificación que correspondan de conformidad con en la Ley, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. Lo anterior con el propósito de comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción que se encuentren en proceso o terminadas cumplan con las disposiciones de ley. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

Además, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México en cuanto se refiere al diseño de cimentaciones refiere en sus artículos 169 y 172, que toda edificación se soportará por medio de una cimentación que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño y Construcción de Cimentaciones. En ese sentido, se deben investigar la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes entre otras al drenaje y otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, al inmueble ubicado en Avenida de las Granjas número 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno) Adicionalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional en comento, al predio de **mérito le aplica la Norma de Ordenación por vialidad Av. De las Granjas** tramo: I-J, de Eje 4 Norte Antigua Calz. De Guadalupe a Eje 3 Norte Av Cuitláhuac, por lo que es susceptible de aplicación de la zonificación HC/3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional en comento, el predio de mérito también es susceptible de aplicación de la **Norma General de Ordenación Número 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, previo a trámite del Dictamen de Aplicación de la Normatividad General**, por ubicarse dentro del corredor urbano (vialidad) Eje 5 Norte Av. Poniente 140 - Av. Deportivo Reynosa. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el primer reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó la acta circunstanciada correspondiente en las que se hizo constar un predio delimitado con tapiales metálicos a una altura de 2.5 metros el cual contaba con anuncios referentes a la venta de viviendas en el proyecto a desarrollar en el predio. Al norte del predio, se observó un acceso para el personal y vehículos, sobre la vía pública se observó un camión revolvedora, así mismo al interior se constató otro camión tipo revolvedora y una grúa, además al fondo del predio se encontraba una retroexcavadora, así como diversos trabajares de obra realizando actividades de preparación de terreno, también se observaron materiales de construcción, como varilla, polines, madera para cimbra y herramienta manual. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-12027-2024, solicitó al encargado, propietario, poseedor y/o director responsable de la obra en el predio de mérito presentar ante esta Entidad, las documentales que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados Por lo que una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "Banco Ve Por Más, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiples, Grupo Financiero Ve por Más, Fideicomiso 1010", mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 13 de diciembre de 2024, ofreció como medios probatorios, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Copia certificada de Constancia de Publicitación Vecinal con número de folio ALCALDÍA-AZCA/DGODUS/DDU/2023-4119 de fecha 14 de diciembre de 2023, para el proyecto de Obra Nueva referente a construcción de 241 viviendas de uso habitacional distribuidas en 3 torres, 2



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

de estas con 17 niveles S.N.B. y una con 10 niveles S.N.B., con una superficie de construcción total de 26,064.74 m². -----

- Copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número 72 de expedida el 02 de febrero de 2022, la cual fue ingresada para el Registro de Manifestación de Construcción. -----
- Copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número 04 de expedida el 21 de marzo de 2024. -----
- Copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con folio número FAZC-012-23, RAZC-012-23, de fecha de expedición 15 de diciembre de 2023 con vigencia al 15 de diciembre 2026, para el proyecto de obra nueva denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: **Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m²**. -----
- Copia simple del Estudio de Riesgo para obra nueva, número de folio de solicitud 240311-947 de fecha 13 de marzo de 2024, presentado ante la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, en el cual consta la Mecánica de suelos. -----
- Copia certificada de los Certificados Únicos de Zonificación del Uso de Suelo de folios 21544-151CLR023 y 19415-151SAJO24 y de fechas 07 de agosto de 2023 y 10 de julio de 2024, los cuales determinan que al predio de mérito le aplica la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "M" (Medida) una vivienda por cada 50.00 m² de terreno). En los cuales se observa que el predio en comento cuenta con Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, número SEDUVI/DGOU/1141/2022 de fecha 28 de junio de 2022, **condicionado a la obtención del Estudio de Impacto Urbano y a que el proyecto de obra no rebase la superficie máxima de construcción 12.35 V.A.T. (37,212.15 m²)**, por el que se modifica la zonificación aplicable para el predio que nos ocupa quedando bajo las siguientes especificaciones. -----

Elementos	ZONIFICACIÓN APLICABLE CONTEMPLADA EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO	DICTAMEN SEDUVI/DGOU/1141/2022 DE FECHA 28/06/2022 (VIGENTE)
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,013.13	3,013.13
Niveles máximos de construcción	3	19
Superficie libre	30%	35%

- Copia certificada del Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10, con folio SEDUVI/DGOU/1141/2022 de fecha 28 de junio de 2022, por medio del cual se Dictaminó procedente, conforme a la superficie del predio, tener por permitida la zonificación **H/19/35** (Habitacional, 19 niveles máximos de construcción 35% de área libre) la zonificación aplicable al



predio de mérito por ubicarse sobre uno de los denominados Corredores Urbanos, condicionado a la obtención del Estudio de Impacto Urbano y a que el proyecto de obra no rebase la superficie máxima de construcción 12.35 V.A.T. (37,212.15 m²).

- Resolución Administrativa para el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con número de folio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/00484/2023 de fecha 09 de agosto de 2023, mediante el cual se otorgó la autorización condicionada al cumplimiento de las condicionantes impuestas para la preparación del sitio, construcción e instalación del Proyecto de Obra Nueva "Av. de las Granjas 300".
- Copia simple de la Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de desplante de 2,232.30 m², los Planos de Proyecto de Protección a Colindancias y los Planos arquitectónicos "Av. Granjas 300".
- Copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023, emitido mediante oficio con número de folio SEDUVI/DGPU/3369/2023 de fecha 11 de diciembre de 2023, para el proyecto de obra nueva consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de desplante de 2,232.30 m², vigente hasta el 11 de diciembre de 2025, con los siguientes datos de proyecto de construcción:

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO UBICADO EN AV. DE LAS GRANJAS NÚMERO 300

Concepto	SUPERFICIE EN M ²		% DEL CONCEPTO	
	PROYECTO	NORMA	PROYECTO	NORMA
Superficie del predio	3,013.13			
	2,264.45	2,274.91	75.15	75.50
Desplante (COS)	Considerando el incremento de desplante hasta el 30% del área libre exclusivamente en una altura de 10 metros sobre nivel de banqueta, que permite la Norma General de Ordenación Número 10			
	1,582.73	1,958.53	52.53	65.00
	A partir del nivel 2		A partir del nivel 2	
	748.68	738.22	24.85	24.50
Área libre	Considerando el incremento de desplante hasta el 30% del área libre exclusivamente en una altura de 10 metros sobre nivel de banqueta, que permite la Norma General de Ordenación Número 10			
	1,430.40	1,054.60	47.47	35.00
	A partir del nivel 2		A partir del nivel 2	
Altura en metros	52.00	68.40	-----	-----
Niveles s. n. b	10 y 17	-----	-----	-----
Niveles b. n. b	2	-----	-----	-----
Construcción				
Superficie s.n.b. (CUS)	23,293.03	37,212.15	-----	-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

Superficie b.n.b.	2,771.71	-----	-----	-----
Superficie total de construcción	26,064.74	-----	-----	-----
Usos y servicios complement arios	265.18	90.39 - 301.31	8.80	3 al 10
Número de viviendas	241	-----	-----	-----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-12000-2024 de fecha 06 de diciembre de 2024, emitida por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Azcapotzalco, así como proporcionar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, y del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con números de folios SEDUVI/DGPU/3369/2023 y DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 de fecha 11 de diciembre de 2023. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta de esta Dependencia. -----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría mencionada en el párrafo anterior, informó mediante oficio SPOTMET/DGPU/DGU//0893/2025 que para el predio en cuestión emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo número SEDUVI/DGPU/3369/2023; DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 de fecha 11 de diciembre de 2023. -----

A efecto de mejor proveer y 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, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/000135/2025 de fecha 10 de enero de 2025, informó que para el predio de mérito cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004842/2023 de fecha 09 de agosto de 2023, a través de la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DGODUyS/2024-765 la Dirección General de Obras Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que del resultado de la búsqueda en los archivos, se localizó la Manifestación de Construcción RAZC-012-23 registrada ante Ventanilla Única de esa Alcaldía el dia 15 de diciembre de 2023 para el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m² con vigencia al 15 de diciembre de 2026. Asimismo, proporcionó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Publicitación Vecinal con número de folio ALCALDÍA-AZCA/DGODUS/DDU/2023-4119 de fecha 14 de diciembre de 2023. -----



- Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número 72 de expedida el 02 de febrero de 2022, la cual fue ingresada para el Registro de Manifestación de Construcción. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número 04 de expedida el 21 de marzo de 2024. -----
- Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con número de folio 21544-151CLR023 con fecha de expedición de 07 de agosto de 2023, en el cual se observa que el predio en comento cuenta con Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10, condicionado a la obtención del Estudio de Impacto Urbano y a que el proyecto de obra no rebase la superficie máxima de construcción 12.35 V.A.T. (37,212.15 m²), por el que se modifica la zonificación aplicable a H/19/35 (Habitacional, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre). . -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo de fecha 11 de diciembre de 2023 con números de folio SEDUVI/DGPU/3369/2023 y DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 para el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
- Resolución Administrativa para el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con número de folio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004842/2023 de fecha 09 de agosto de 2023 para el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
- Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Planos de Proyecto de Protección a Colindancias y Planos arquitectónicos "Av. Granjas 300". -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0020/2025 la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 31 de diciembre de 2024 personal especializado en funciones de verificación de esa Entidad, ejecutó el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio de mérito. Sin embargo, las constancias derivadas de la diligencia, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa entidad, a fin de que conozca substancia y resuelva el procedimiento de verificación administrativa anteriormente señalado. -----

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DGAJ-DJ-2025-017 de fecha 15 de enero de 2025 la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó cuenta con expediente administrativo número DGAJ/PVA/EyC-061-2024, en el cual se substanció una visita de verificación en materia de construcción y edificaciones, siendo la última actuación la audiencia de fecha 06 de diciembre de 2024. Además, la Dirección General en comento, proporcionó copia certificada del citado expediente, del cual se desprende entre otras las siguientes documentales: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

- Constancia de Publicitación Vecinal con número de folio ALCALDÍA-AZCA/DGODUS/DDU/2023-4119 de fecha 14 de diciembre de 2023. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número 72 de expedida el 02 de febrero de 2022, la cual fue ingresada para el Registro de Manifestación de Construcción. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número 04 de expedida el 21 de marzo de 2024. -----
- Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/1141/2022 de fecha de 28 de junio de 2022. En el cual se dictamina procedente la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, relativa a las Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, en atención a que el predio de mérito se encuentra sobre el corredor urbano Eje 5 Norte Av. Poniente 140 – Av. Deportivo Reynosa y por encontrarse en el rango de superficie de 3,001 – 4,000, la zonificación aplicable quedando de la siguiente forma: -

Elementos	ZONIFICACIÓN APLICABLE CONTEMPLADA EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO	DICTAMEN SEDUVI/DGOU/1141/20 22 DE FECHA 28/06/2022
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,013.13 m ²	3,013.13 m ²
Niveles máximos de construcción	3	19
Superficie libre	30%	35%

Misma que, quedo condicionada a la obtención del Estudio de Impacto Urbano positivo, así como a no rebasar la superficie máxima de construcción 12.35 V.A.T. (37,212.15 m²) y al cumplimiento de las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas aplicables. -----

- Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con número de folio 21544-151CLR023 y fecha de expedición de 07 de agosto de 2023. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con folio número FAZC-012-23, RAZC-012-23, de fecha de expedición 15 de diciembre de 2023 con vigencia al 15 de diciembre 2026, para el proyecto de obra nueva denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
- Estudio de Riesgo para obra nueva, número de folio de solicitud 240311-947 de fecha 13 de marzo de 2024, presentado ante la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. En el cual consta la Mecánica de suelos.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

- Acta de visita de verificación en materia de edificaciones y/o construcciones del expediente DGAI/PVA/EyC-061-2024, en la que se hace constar que al momento de la visita únicamente se observó preparación del terreno para comenzar la excavación con una cuadrilla de 10 personas, una retroexcavadora y dos perforadoras, asimismo, se observó un solo nivel construido parcialmente construido de las oficinas provisionales con techumbre de lámina y showroom con techumbre de panel. -----
- Oficio ALCALDIA-AZCA/DEUGIRPC/JUDPyC/2024-0318 de fecha 15 de mayo de 2024 suscrito por la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco con el asunto de emergencia por demolición de barda perimetral. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo de fecha 11 de diciembre de 2023 con números de folio SEDUVI/DGPU/3369/2023 y DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 para el proyecto de obra nueva denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
- Resolución Administrativa para el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con número de folio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004842/2023 de fecha 09 de agosto de 2023, para el proyecto de obra nueva denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
- Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico y Planos arquitectónicos "Av. Granjas 300". -----

Con la finalidad de exemplificar la información vertida en los párrafos anteriores, se realizó un análisis integral de la misma, como se observa en la siguiente tabla: -----

Elementos	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN Tipo B FAZC-012-23, RAZC-012-23	ZONIFICACIÓN PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA ALCALDÍA AZCAPOTZALCO	DICTAMEN SEDUVI/1141 /2022, 2604-301RUMA22 DE FECHA 28/06/2022	DICTAMEN DE IMPACTO URBANO SEDUVI/DGPU/3369/2023 y DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 DE FECHA 11/12/2023	MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,013.13	3,013.13	3,013.13	3,013.13	3,013.13
Niveles máximos de construcción	10 y 17	3	19	10 y 17	10 y 17
Superficie libre	25.91%	30%	35%	24.85%	25.91%
Densidad	Media	Media	Media	Media	-----
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	26,532.66	-----	-----	26,064.74	-----
Superficie de desplante	2,232.30	-----	-----	2,264.45	2,232.30
Superficie máxima de construcción	-----	-----	37,212.15	-----	-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, respecto a la **materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)** se desprende que si bien, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Azcapotzalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/30 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno), no obstante el predio en comento, **cuenta con los requisitos para ser susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10**. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, para lo cual se trámó el Dictamen favorable de Aplicación de la Normatividad General modificando la zonificación aplicable a H/19/35 (Habitacional, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre), y Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para el proyecto de obra nueva de un conjunto habitacional de 3 torres: **Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m²**. -----

Adicionalmente, el proyecto mérito se encontraba condicionado a la obtención del Estudio de Impacto Urbano y a que el proyecto de obra nueva no rebasase la superficie máxima de construcción de 12.35 V.A.T. (37,212.15 m²), sin embargo de las constancias que obran en el presente expediente se desprende que, **el predio denunciado cuenta con Estudio de Impacto Urbano favorable y que la superficie de construcción es de 23,293.03. Por lo que, cumple con las condicionales necesarias para la zonificación de H/19/35** (Habitacional, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre). -----

A tales consideraciones, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), iniciado al predio de mérito, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción iniciado al predio de mérito, correspondiente al expediente DGAJ/PVA/EyC-061-2024, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----

A efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las **Medidas de Integración Urbanas y Condiciones**, establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto urbano DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023. -----

2. En materia de protección civil y factibilidad de servicios.

El artículo 96 del Decreto por el que se expide la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México refiere que previo a la solicitud de registro de manifestaciones de construcción tipo B y C, se deberá elaborar un Estudio de Riesgos de obra, el cual se capturara en la plataforma digital por el **Responsable Oficial de Protección Civil** y será registrado por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. El mismo estará vigente desde su registro hasta la presentación del aviso de terminación de obra ante la Alcaldía correspondiente y su captura en la Plataforma Digital. -----



Asimismo, el artículo 97 del citado Decreto refiere que la Secretaría y las Unidades de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de las Alcaldías elaborarán por sí o a petición de parte dictámenes u opiniones técnicas de Riesgo en la materia. -----

Por su parte, los artículos 4 fracción XV y el 62 de la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México establecen que el Dictamen de Factibilidad es la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite el Sistema de Aguas de la Ciudad de México relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. En ese sentido se señala que será el Sistema de Aguas de la Ciudad de México quien determine la factibilidad de servicios a nuevos fraccionamientos o juntos habitacionales, en atención a la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de viviendas a desarrollar. Para obtener el Dictamen de factibilidad del servicio de agua, los interesados realizarán su trámite de solicitud mediante la Plataforma Digital y será el Sistema de Aguas quien determine la procedencia de la solicitud ingresada, en caso de otorgamiento será el citado Sistema quien determine el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa. -----

Finalmente, en atención a los artículos 91 y 93 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a fin de que la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, emita el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se deberá solicitar la opinión técnica de la Entidad competente de la Administración Pública de la Ciudad de México en materia de protección civil, infraestructura de agua potable y drenaje. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que al interior del predio en comento se desplantan dos cuerpos constructivos en obra negra de 8 y 3 niveles de altura respectivamente, asimismo, sobre la Calle Wake, se observa la lumbreña 5, la cual se encuentra a 3 metros de separación de la obra en comento y en buenas condiciones aparentemente, sin obstrucciones de obra. -----

Asimismo, como ya fue mencionado a solicitud de esta Procuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "Banco Ve Por Mas, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiples, Grupo Financiero Ve por Más, Fideicomiso 1010", presentó, entre otros, copia simple de los Planos Arquitectónicos del proyecto a desarrollar y del Proyecto de Protección a Colindancias, así como **Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio de Riesgo para Obra Nueva**, documentales en las cuales señala como objetivos la salvaguarda de la vida, los bienes y el entorno de los trabajadores de la obra en construcción, así como la propuesta arquitectónica estructural para el proyecto de obra nueva referente a construcción de 241 viviendas de uso habitacional distribuidas en 3 torres, 2 de estas con 17 niveles S.N.B. y 1 con 10 niveles de S.N.B., con una superficie de construcción total de 23,293.03 m². -----

Por lo tanto, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante el oficio ALCALDÍA-AZCA/DGAJ/2025-534 que en fecha 23 de junio de 2025, emitió orden de visita de verificación administrativa en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, bajo el número de expediente DGAJ/PVA/PC-06/2025, la cual fue ejecutada el mismo día, además dicha Dirección General informó que el procedimiento en cita se encuentra en etapa de sustanciación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

Concatenando con lo anterior, como se mencionó en el apartado que antecede, mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DGAJ-DJ-2025-017 de fecha 15 de enero de 2025, la Dirección General mencionada en el párrafo que antecede, informó que se realizó una búsqueda en la base de datos y se encontró el expediente administrativo identificado con el número DGAJ/PVA/EyC-061-2024, entre las que obra, la orden de visita de verificación administrativa número ALCALDÍA-AZCA/DGAJ-DJ-PVA-2024-319, durante el desarrollo de dicha diligencia personal especializado en funciones de verificación administrativa determinó que, si bien existente afectaciones a predios colindantes, se utiliza la vía pública para colocación de materiales, escombros realización de maniobras, los mismos se encuentran protegidos, delimitados o vigilados, además señaló que los trabajadores deben contar con Medidas de Protección Personal y verificar si los mismos cuentan acceso a agua potable y servicio sanitario, así como a un equipo de extinción de fuego, el cual deberá estar señalado y ser de fácil acceso. -----

Por lo tanto, si bien la Dirección en comento no ordenó la visita de verificación en materia de protección civil, dentro de su orden de visita AZCA/DGAJ-DJ-PVA-2024-319, si se contempló la materia en dicho procedimiento. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios ALCALDÍA-AZCA/DEUGIRPC/JUDPyC/2025-00015 y ALCALDÍA-AZCA/DEUGIRPC/2025-00346, la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que realizó dos inspecciones técnicas oculares al predio en cuestión y mediante las opiniones técnicas correspondientes, determinó que la obra en cuestión se cataloga de **RIESGO MEDIO**, ya que del recorrido al interior de la obra, se constató que se aplican los protocolos, las indicaciones especificadas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, las disposiciones de Seguridad e Higiene en el trabajo, en el documento elaborado por el responsable de la Obra correspondiente al Estudio de Riesgos en Materia de Protección Civil para Obras, todo esto genera una condición de vulnerabilidad ante la presencia de los fenómenos perturbadores como son los geológicos (sismo, erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, las caídas o derrumbes, hundimientos, agrietamientos, etc.), los hidrometeorológicos (agentes meteorológicos, lluvias, inundaciones, granizo, polvo, etc.). -----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informó mediante el oficio SGIRPC/DGAR/2347/2025, que relacionado con el predio objeto de denuncia, cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- Opinión Técnica Favorable Condicionada número SGIRPC/DGAR/3119/2023, emitido con fecha 28 de septiembre de 2023 por la Dirección General de Análisis de Riesgos. -----
- Expediente ingresado en la Oficialía de Partes de esta Secretaría el dia 25 de julio de 2023, el cual fue analizado para la emisión de la Opinión Técnica en materia de Protección Civil correspondiente al "Estudio de Riesgo para Impacto Urbano" en la cual realizan observaciones en materia de peligro, vulnerabilidad y exposición, así como se establecen medidas preventivas y correctivas para el citado proyecto de obra nueva. -----
- Estudio de Riesgo de Obra con el número de registro 240311-97, disponible en la plataforma digital: <https://estudiosderiesgo.obra.pc.cdmx.gob.mx/>. -----



En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, respecto a la **materia de protección civil**, el presunto representante legal de la empresa "Banco Ve Por Mas, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiples, Grupo Financiero Ve por Más, Fideicomiso 1010", presentó diversas pruebas documentales en copia simples entre las que se encuentra el **Proyecto de Protección a Colindancias, el Estudio de Mecánica de Suelos y el Estudio de Riesgo de Obra Nueva**, las cuales fueron debidamente corroboradas ante las autoridades competentes; adicionalmente como se mencionó en el párrafo que antecede, el proyecto en cuestión cuenta **Opinión Técnica Favorable Condicionada en materia de Riesgo emitida por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México**. ---

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, bajo el número de expediente **DGAJ/PVA/PC-06/2025** y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las observaciones respecto a la materia de riesgo indicadas por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México en la Cédula de Revisión del Expediente 024/2022, con las cuales se condicionó el sentido favorable de la Opinión Técnica en materia de protección civil. -----

En lo que respecta a la **materia de factibilidad de servicios**, a solicitud de esta Subprocuraduría la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informó mediante el oficio GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-09701/SPP/2025, que relacionado con la obra objeto del presente instrumento, emitió opinión técnica para el estudio de impacto urbano en su modalidad hidráulica, a través del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-37400/DGSU/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, en el cual, en su Considerando Quinto, determinó que se realizó una inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria, por parte del personal de la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y de la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento, y Reúso, de ese Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y en dicho documento determinó factible proporcionar los servicios correspondientes, quedando condicionado al titular del inmueble a realizar las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), siendo las siguientes:

"(...) Agua Potable. -----

Es factible proporcionar el servicio de agua potable, en una toma de 51 mm (2") de diámetro, siempre y cuando se sustituyan 500 m de tubería de 305 mm (12") de diámetro, como a continuación se indica 330 m sobre Avenida de las Granjas entre San Sebastián y Salomón, 100 m sobre Wake entre Avenida de las Granjas y Norte 79-A y 70 m sobre Norte 79-A entre wake y Salomón, así como también la sustitución de 20 m de tubería existente de 305 mm (12") de diámetro, por tubería de acero al carbón cédula 40 de (1/2") de espesor, en Avenida de las Granjas esquina Wake que interconecta con línea de 1,219 mm (48") de diámetro con la línea de 305 mm (12" de diámetro, que va sobre Avenida Granjas, debiéndose de ajustarse al tipo de servicio que se dé en la zona (sic). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

En el padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio cuenta con registro de toma de agua potable de 13 mm (1/2") de diámetro, por lo que el desarrollador deberá realizar los trámites necesarios, ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para solicitar la ampliación de la toma al diámetro que le corresponde, la cual es de 51 mm (2") de diámetro. -----

Drenaje. -----

*Así como obras de reforzamiento hidráulico que va a consistir en lo siguiente: -----
Sustitución de 110 m de atarjea de 0.30 m de diámetro por otra de 0.38 de diámetro con trayectoria en la calle Norte 81 entre calle Wake y la calle Tlacomulco, para descarga al colector existente de 0.61 m de diámetro en la confluencia con la calle Tepanecos, debido a que la red terminó su vida útil. -----*

Sustitución de 150 m de colector de 0.61 m de diámetro, en Av. De las Granjas, desde el frente del predio con el número 300, hasta descargar al colector existente en la confluencia con la calle Tapanecos. -----

Sustitución del equipo eliminador de olores de la lumbre 5 del Interceptor Centro - Poniente, localizada en la esquina de la calle Wake y Av. De las Granjas, debido a que terminó su vida útil. -----

Se deberán conectar accesorios pluviales a cada 3 m y descargas domiciliarias, deberá conectarse a la red existente a una distancia de 5 m con una profundidad de 2 m de la descarga autorizada es de 0.25 m de diámetro (sic). -----

Las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), son las siguientes: -----

- I. *Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual tratada, la cual será llenada por medio de carros tanque, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, construcción de un cárcamo de bombeo con su registro rompedor de presión, para posteriormente descargar a la red municipal. -----*
- II. *Con fundamento en el Artículo 56-Bis I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria. -----*
- III. *Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.*

(...)"

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las observaciones respecto a la materia de factibilidad de servicios indicadas por la



Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en su número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-37400/DGSU/2022. -----

Adicionalmente, como se mencionó anteriormente, y toda vez que a un costado del predio en cuestión se encuentra la Lumbre 5 del drenaje profundo de la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Drenaje y Almacenamiento de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informó mediante el oficio GCDMX-SEGIAGUA-SOIHE-DEDA-12475/SOIHE/2025, que personal adscrito a esa Secretaría realizó una revisión física al interior del túnel de la lumbre 5 a la lumbre 4, las cuales se encontraron sin obstrucciones y desalojando el volumen de agua adecuadamente, además proporcionó copia del Plano PT-ICP-4a de fecha septiembre de 1978 de la Dirección General de Obras Hidráulicas de la Secretaría de Obras y Servicios del Departamento del entonces Distrito Federal, en el cual se indica la trayectoria que sale de la Lumbre 5 a la Lumbre 4 para su incorporación a la Avenida de las Granjas, pasando por un costado del predio en cuestión. -----

Por lo antes expuesto, si bien de las documentales referidas en los párrafos anteriores se da cuenta que la obra en ejecución cuenta con las autorizaciones correspondientes respecto a la materia de factibilidad de servicios, no pasa desapercibido de esta Subprocuraduría que el drenaje profundo de la Ciudad de México pasa por un costado del predio en el que se realizan dichas actividades constructivas, por lo que corresponde a la Subsecretaría de Operación de Infraestructura Hidráulica y Eficiencia de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, realizar visitas de inspección de forma periódicas a la lumbre 5 del interceptor centro poniente con la finalidad de valorar las condiciones a dicha infraestructura y en su caso informe a esta Subprocuraduría el resultado de las visitas referidas. -----

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, 85 fracción X y 89 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 la Alcaldía Azcapotzalco, al inmueble de mérito, le corresponde la zonificación H/3/30 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por vialidad Av. De las Granjas tramo: I-J, de Eje 4 Norte Antigua Calz. De Guadalupe a Eje 3 Norte Av Cuitláhuac, por lo que es susceptible de aplicación de la zonificación HC/3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional en comento, el predio de mérito también es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, previo a trámite del Dictamen de Aplicación de la Normatividad General, por ubicarse dentro del corredor urbano (vialidad) Eje 5 Norte Av. Poniente 140 - Av. Deportivo Reynosa -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7892-SOT-2213
Y ACUMULADO PAOT-2025-3363-SOT-1069

2. Respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) se desprende que si bien, de acuerdo con el Programa Delegacional referido anteriormente, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30 M, el predio en comento, cuenta con los requisitos para ser susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, para lo cual se trató el Dictamen favorable de Aplicación de la Normatividad General modificando la zonificación aplicable a H/19/35 (Habitacional, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre), y Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio número FAZC-012-23, RAZC-012-23, de fecha de expedición 15 de diciembre de 2023 con vigencia al 15 de diciembre 2026, para el proyecto de obra nueva de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
3. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría mencionada en el párrafo anterior, informó que emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGPU/3369/2023; DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023 de fecha 11 de diciembre de 2023 positivo para el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300", consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 3 torres: Torres A y B de 17 niveles y la Torre C de 10 niveles, para albergar un total de 241 viviendas, con una superficie de construcción de 26,532.66 m². -----
4. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004842/2023 de fecha 09 de agosto de 2023, a través de la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "Av. De las Granjas 300". -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) iniciado al predio de mérito, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción iniciado al predio de mérito correspondiente al expediente DGAJ/PVA/EyC-061-2024, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir copia de la Resolución emitida al efecto. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbanas y Condiciones, establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto urbano DGPU/DGU.23/DEIU/0025/2023. -----
8. Por lo que respecta a los hechos investigados en materia de protección civil, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que emitió orden de visita de verificación administrativa en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. -----



9. La Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, realizó dos inspecciones técnicas oculares al predio en cuestión y mediante las opiniones técnicas correspondientes, determinó que la obra en cuestión se cataloga de RIESGO MEDIO, se constató que se aplican los protocolos, las indicaciones especificadas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, sin embargo se genera una condición de vulnerabilidad ante la presencia de los fenómenos perturbadores como son los geológicos (sismo, erupciones volcánicas, la inestabilidad de laderas, las caídas o derrumbes, hundimientos, agrietamientos, etc.), los hidrometeorológicos (agentes meteorológicos, lluvias, inundaciones, granizo, polvo, etc.). -----
10. La Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, emitió Opinión Técnica Favorable Condicionada a desahogar las observaciones indicadas en la Cédula de Revisión del Expediente 024/2022, en la cual realizan observaciones en materia de Peligro, vulnerabilidad y exposición, así como se establecen medidas preventivas y correctivas para el citado proyecto de obra nueva. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, resolver el procedimiento de verificación administrativa en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, bajo el número de expediente DGAJ/PVA/PC-06/2025 y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación. -----
12. Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las observaciones respecto a la materia de riesgo indicadas por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México en la Cédula de Revisión del Expediente 024/2022, con las cuales se condicionó el sentido favorable de la Opinión Técnica en materia de protección civil.
13. Finalmente en lo que respecta a la materia de factibilidad de servicios, la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, determinó factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje en el proyecto de obra nueva, sin embargo se condicionó el visto bueno de la Dependencia a que se realizaran diversas Medidas de Integración Urbana y de Mitigación. -----
14. Por lo que corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las observaciones respecto a la materia de factibilidad de servicios indicadas por la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del entonces Sistema de Aguas de la Ciudad de México en su número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-37400/DGSU/2022. -----
15. De las documentales referidas se da cuenta que la obra cuenta con las autorizaciones correspondientes respecto a la materia de factibilidad de servicios, sin embargo no pasa desapercibido de esta Subprocuraduría que el drenaje profundo de la Ciudad de México pasa por



un costado del predio en el que se realizan dichas actividades constructivas, por lo que corresponde a la Subsecretaría de Operación de Infraestructura Hidráulica y Eficiencia de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, realizar visitas de inspección de forma periódicas a la lumbre 5 del interceptor centro poniente con la finalidad de valorar las condiciones a dicha infraestructura y en su caso informe a esta Subprocuraduría el resultado de las visitas referidas. -----

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, a la Subsecretaría de Operación de Infraestructura Hidráulica y Eficiencia de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, todas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco. -----

TERCERO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D. A. H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RAGT/LDCM