



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 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 y VI**, 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 **PAOT-2025-2447-SOT-750**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de abril de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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 (conservación patrimonial) y construcción (demolición), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en **Calle Agricultura, número 14, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de abril de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----



Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial).

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 y 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. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del 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. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno). -----

Aunado a lo anterior, de dicha consulta, se desprende que el predio objeto de investigación colinda al Norte con el inmueble ubicado en Calle Agricultura, número 12, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, además, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere de **Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, así como **Dictamen u Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial**, emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble sin cuerpo constructivo, con características propias de una casa habitación, lo que podría indicar la existencia de la misma anteriormente, cuenta con acceso vehicular y peatonal del lado izquierdo sobre los cuales se identifican dos lonas que anuncian "estacionamiento y pensión las 24 hrs", durante la diligencia **no se constataron trabajos de demolición, maquinaria, materiales, trabadores o ruido derivado de dichas actividades.**-----

En relación a lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1419/2025** de fecha 19 de mayo de 2025, informó que el inmueble de mérito, se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que **está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación.**----- y

Asimismo, mencionó que no es inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, no obstante, **colinda** con el número 12 de Calle Agricultura incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, adicionalmente hace de conocimiento que cuenta con un antecedente relacionado al inmueble de mérito en donde, con oficio número **SEDUVI/CGDAU/DPCU/3536/2018** de fecha 04 de septiembre de 2018 esa Dirección **emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de construcción de 123.95 m² en dos niveles.**----- 3

Adicionalmente, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble** del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el oficio número **10003-C/0658** de fecha 09 de mayo de 2025, informó que el inmueble objeto de denuncia no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con valor artístico, sin embargo, es colindante con el inmueble ubicado en Agricultura número 12, el cual si está incluido en dicha Relación, asimismo, no se tienen antecedentes de solicitudes por lo tanto tampoco de opinión técnica, recomendación técnica o visto bueno al respecto del inmueble. ----- u



Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

Al respecto, esta Procuraduría, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-04661-2025** de fecha 05 de mayo de 2025, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra**, del inmueble objeto de investigación, **exhortó al particular a aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se haya proporcionado respuesta.** -----

En conclusión, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el inmueble objeto de denuncia ubicado en **Calle Agricultura, número 14, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno). -----

Además, colinda al Norte con el inmueble ubicado en Calle Agricultura número 12, incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con valor artístico, y se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, si bien se tiene como antecedente la emisión de un Dictamen Técnico favorable estrictamente en conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición de una superficie de construcción de 123.95 m² en dos niveles, derivado del reconocimiento de hechos, al **no constatare trabajos de demolición, maquinaria, materiales, trabadores o ruido derivado de dichas actividades, se da cuenta que estos hechos corresponden al periodo entre 2016 y 2019**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

2. En materia de construcción (demolición).

Al respecto, el Reglamento de Construcción 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 construir, ampliar, reparar, modificar o demoler 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. -----

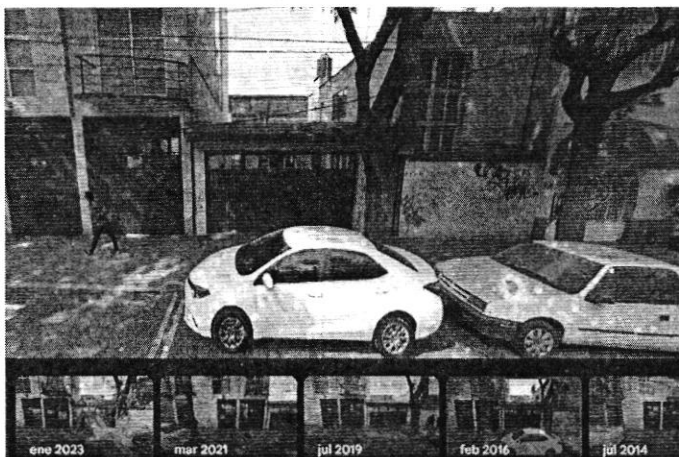


Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

Por otra parte, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble sin cuerpo constructivo, con características propias de una casa habitación, lo que podría indicar la existencia de la misma anteriormente, cuenta con acceso vehicular y peatonal del lado izquierdo sobre los cuales se identifican dos lonas que anuncian "estacionamiento y pensión las 24 hrs", durante la diligencia **no se constataron trabajos de demolición, maquinaria, materiales, trabadores o ruido derivado de dichas actividades.**-----

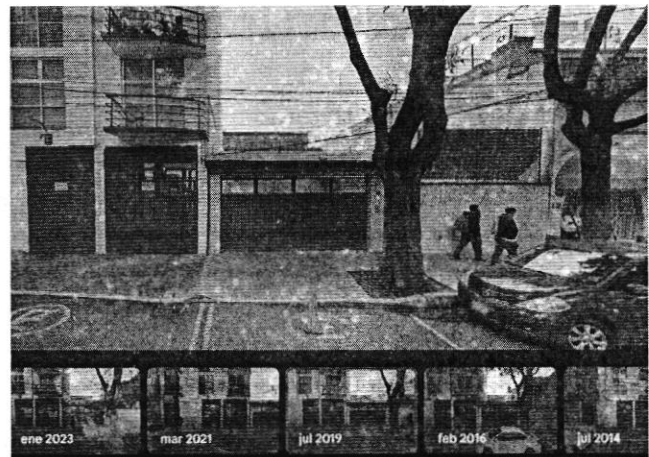
A efecto de mejor proveer se hace constar que se realizó un análisis comparativo de las fotografías anexas al reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de las imágenes obtenidas a través de la consulta al servidor Google Maps StreetView, de la cual se levantó la respectiva Acta Circunstanciada, en el que se observa que en febrero de 2016 se encontraba un inmueble de 2 niveles de altura con fachada color blanco, portón verde con acceso peatonal y vehicular, así como vanos enmarcados por cancelería en color blanco. Ahora bien, en julio de 2019, se observa que se llevó a cabo la demolición del cuerpo constructivo al interior del predio, conservando únicamente los muros perimetrales y ambos accesos. **Adicionalmente de las fotografías anexas al reconocimiento de hechos, se infiere que no existen modificaciones en dicho predio pues las condiciones físicas actuales no cambian respecto al periodo de julio de 2019 a la fecha.**-----

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble de 2 niveles con fachada color blanco y portón verde con acceso peatonal y vehicular.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2016.

Imagen No. 2 – Se observa la demolición total del inmueble al interior del predio, conservando únicamente muros perimetrales y accesos.



Fuente: captura de Street View de julio de 2019



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

Imagen No. 3 – No se observan cambios en el predio, conserva las mismas características físicas mencionadas en el periodo de julio de 2019.



Fuente: fotografía obtenida del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en junio de 2025.

En relación a lo anterior, se le solicitó a la **Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones** de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-04971-2025** de fecha 12 de mayo de 2025, informar a esta Entidad si el inmueble objeto de investigación cuenta con las documentales correspondientes que avalen su legal y correcta ejecución. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio número **PAOT-05-300/300-04982-2025** de fecha 12 de mayo de 2025, solicitó a la **Dirección Ejecutiva Jurídica** de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar acciones de verificación en materia de construcción (demolición), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que considere procedentes. Sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta de dicha Autoridad.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble sin cuerpo constructivo con acceso vehicular y peatonal además de dos lonas que anuncian "estacionamiento y pensión las 24 hrs", durante el cual **no se constataron trabajos de demolición, maquinaria, materiales, trabadores o ruido derivado de dichas actividades**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----



Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

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, 85 fracción X y 89 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 Agricultura, número 14, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno).-----

Además colinda al Norte con el inmueble ubicado en Calle Agricultura, número 12, afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de **Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura** así como **Dictamen u Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial**, mismo que tiene como antecedente, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, **en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de construcción de 123.95 m² en dos niveles con fecha 4 de septiembre de 2018**.-----

- 2) Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble sin cuerpo constructivo con acceso vehicular y peatonal además de dos lonas que anuncian "estacionamiento y pensión las 24 hrs", durante el cual **no se constataron trabajos de demolición, maquinaria, materiales, trabadores o ruido derivado de dichas actividades**, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. --
- 3) Asimismo, **a través de un análisis comparativo que abarca desde febrero de 2016 a junio de 2025 si bien se ejecutó la demolición del inmueble al interior del predio, los hechos corresponden al periodo entre 2016 y 2019**.-----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-2447-SOT-750

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 y VI**, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

TERCERO.- Notifíquese 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 y VI**, 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/JJNO