



Expediente: PAOT-2025-3173-SOT-1004

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 AGO 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-2025-3173-SOT-1004**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de mayo 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 (obra nueva), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Moctezuma, número 7, Colonia Aragón la Villa, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de mayo 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 (obra nueva), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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-2025-3173-SOT-1004

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 sólo 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 Gustavo A. Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% 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 **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, los cuales son perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza, por lo



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-3173-SOT-1004

(Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno).-----

Además, de la información obtenida mediante las solicitudes emitidas por esta Subprocuraduría, dirigidas a las autoridades correspondientes y a través del reconocimiento de hechos, se desprende que en el predio objeto de investigación **no se constataron trabajos de construcción como, 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. -----

2. En materia de construcción (obra nueva).

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. -----

En relación a lo anterior, se le solicitó a la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano** de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-06494-2025** de fecha 10 de junio 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, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/1091/2025** de fecha 14 de julio de 2025, la **Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno** de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que con fecha 30 de junio, realizó la corroboración de datos con la finalidad de obtener elementos necesarios para emitir una Visita de Verificación Administrativa en materia de Construcción y Edificación mediante una inspección ocular, en la que **al constituirse en el inmueble no se constataron trabajos de construcción, demolición o remodelación en proceso**, por lo que dicha Autoridad Administrativa no cuenta con los elementos suficientes para emitir



Expediente: PAOT-2025-3173-SOT-1004

que cualquier intervención requiere de **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 observa un inmueble preexistente de un nivel de altura de uso habitacional, en el cual **no se percibieron trabajos de obra, trabajadores, materiales y/o herramientas o emisiones sonoras relacionadas con los mismos**. -----

Al respecto, esta Procuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-06182-2025 de fecha 09 de junio de 2025, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra**, del inmueble objeto de investigación, con el objetivo de exhortar 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 embargo, durante el reconocimiento de hechos antes citado, una persona que omitió mencionar la calidad que ostenta, se negó expresamente a recibir el oficio pues manifestó que no se están realizando actividades de construcción en el inmueble. -----

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/2071/2025 de fecha 08 de julio 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 Gustavo A. Madero, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, asimismo destacó que no es inmueble afecto al patrimonio cultural urbano, ni colinda con ningún inmueble afecto al mismo, además no se localizó antecedente alguno de solicitud de trámite ni de Dictamen Técnico o Registro de Intervenciones para el inmueble objeto de investigación. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/5293/2025 de fecha 10 de julio de 2025, informó que se comisionó personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese instituto, con la finalidad de realizar inspección ocular al inmueble de mérito, en cuya acta se asentó lo siguiente: “(...) inmueble preexistente de planta baja marcado con el número 7, fachada color amarillo... al interior se observa un pasillo y tres puerta (...)”, al no advertirse intervenciones en el inmueble de mérito al momento de la inspección ocular, no es posible iniciar procedimiento de verificación administrativa. -----

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 Moctezuma, número 7, Colonia Aragón la Villa, Alcaldía Gustavo A. Madero**, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero**, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M**



Expediente: PAOT-2025-3173-SOT-1004

una visita de verificación, toda vez que no se encuadra con lo previsto en los artículos 1 fracción IX del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal aplicable a la Ciudad de México; 1,4 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

En conclusión, a través de las solicitudes de información y verificación realizadas a las autoridades correspondientes y del reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el inmueble objeto de investigación no se constataron trabajos de construcción como, 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. -----

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

- Al predio ubicado en **Calle Moctezuma, número 7, Colonia Aragón la Villa, Alcaldía Gustavo A. Madero**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m² de terreno).

U

3

Además, **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, los cuales son perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza, por lo que cualquier intervención requiere de **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. -----

- Derivado de la información obtenida mediante las solicitudes emitidas por esta Subprocuraduría, dirigidas a las autoridades correspondientes y a través del reconocimiento de hechos, se desprende que en el predio objeto de investigación no se constataron trabajos de construcción como, 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-2025-3173-SOT-1004

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 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/JM