



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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, 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-2025-5662-SOT-1724 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de agosto 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición, obra nueva y separación de colindancias) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Fresno número 1 interior 5, Colonia San Miguel Amantla, Alcaldía Azcapotzalco; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el traslado de la Resolución Administrativa de fecha 30 de junio de 2025 relacionada con el expediente PAOT-2024-7981-SOT-2250, en la cual se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y modificación); en términos de los artículos 22 y 22BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 74 de su reglamento y 80 de la ley ambiental de protección a la tierra en la ciudad de México.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de (conservación patrimonial) y construcción (demolición, obra nueva y separación de colindancias), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

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

1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición, obra nueva y separación de colindancias).

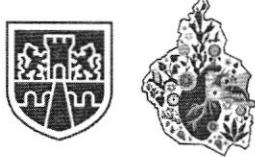
Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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 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 físicas o morales, públicas o privadas, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

En este sentido, 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.-----

Aunado a lo anterior, el artículo 70 fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que se deberá tramitar Dictamen Técnico, emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para obras de construcción y/o demolición, en



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establecen que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la mencionada Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en el ámbito de su competencia. -----

Aunado a lo anterior, en los artículos 46 TER inciso f) y e), 47, 55 y 57 fracción IV, del Reglamento en cita, prevén que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente. Por su parte la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía a través de la Plataforma Digital antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación, y para obtenerla se debe cumplir, entre otros, con medidas de protección a colindancias; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar, en la obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero, que contenga entre otros, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

Por otro lado respecto a la separación de colindancias, el artículo 166 del Reglamento en mención prevé que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. -----

En este sentido, el apartado 1.9 "Separación de edificios colindantes" de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 09 de junio de 2020, establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión del estado límite de prevención de colapso, que considere los efectos de giro y del corrimiento de la base del edificio. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

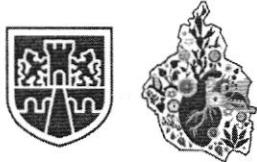
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

Sobre el particular, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2024-7981-SOT-2250, derivado de una denuncia ciudadana presentada ante esta Procuraduría con antelación, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 24 de junio de 2025, se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco. Asimismo, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto cualquier intervención deberá contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México -----*
2. *De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se llevaron a cabo actividades de construcción, al interior de un predio, toda vez que, se identificó material de construcción, trabajadores y herramienta. -----*
3. *La Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, de la Alcaldía Azcapotzalco, informó que respecto del inmueble investigado no cuenta con antecedentes en materia de construcción, por lo que mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DGODUyS/2025-654 esa Dirección, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, realizar visita de verificación en materia de construcción. -----*
4. *La Dirección de Patrimonio Urbano Cultural y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de interés se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Sin embargo, no cuenta con antecedente alguno de Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial relacionado con el inmueble de interés. -----*



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

5. *Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, remitir el resultado de las acciones de verificación solicitadas por esta Entidad y por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, mediante oficios PAOT-05-300/300-1126-2024 y ALCALDÍA-AZCA/DGODUyS/2025-654, respectivamente, y en su caso, de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----*
6. *La Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó contar con procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano, por lo que tanto corresponde a esa Dirección, remitir el resultado de la visita de verificación, ejecutada el día 06 de febrero de 2025, y en su caso, de la Resolución Administrativa emitida. -----
(...)"*

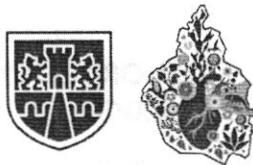
En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación, lo señalado en la citada resolución administrativa, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 30 de junio de 2025, dentro del expediente PAOT-2024-7981-SOT-2250, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8169_doc_conclusion_PAOT-2024-7981-SOT-2250.pdf; asimismo, si bien esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa dentro del expediente en comento, dicho procedimiento se encuentra en seguimiento por esta Entidad.-----

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. Por lo que respecta a los hechos objeto de denuncia, se tiene que estos fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2024-7981-SOT-2250, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 24 de junio de 2025; por lo que se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-5662-SOT-1724

de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; asimismo, si bien esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa dentro del expediente en comento, dicho procedimiento se encuentra en seguimiento por esta Entidad -----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

Así lo proveyó y firma 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/ADECT