

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, **29 SEP 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-2025-1318-SOT-374**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 24 de febrero 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, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calzada San Isidro número 107 interior 50, casa 1, piso 1, Colonia Petrolera, Alcaldía Azcapotzalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y 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 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. -----

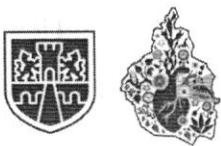
**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, así como la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos vigentes para la Ciudad de México. -----

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).**

Al respecto, el artículo 1º 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



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

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. -----

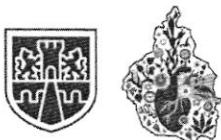
Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, adicionalmente es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación por Vialidad Eje 3 Norte Calz-San Isidro Tramo M-N** de: Calz. De las Armas a Av. Aquiles Serdán, por lo que también le corresponde la zonificación de **HC/3/30 (Habitacional con comercio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos correspondiente, desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar una construcción de 3 niveles de altura el cual se encuentra en etapa de acabados. Sin embargo, resulta importante señalar que durante la visita al predio, se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección Jurídica de la Alcaldía Azcapotzalco, que presenta el número de expediente DGAJ/PVA/EyC-009/2025, con fecha de 28 de mayo de 2025 en materia de construcciones y edificaciones, **derivado de lo anterior, durante la diligencia no se constataron trabajos de obra ni se percibieron emisiones de ruido**. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-03061-2025, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la obra en cuestión presentar ante esta Entidad las documentales que amparen los trabajos denunciados, sin embargo, no fue posible notificar el mismo, ya que no se encontró a persona alguna que recibiera dicho documento, en razón de que los trabajos de obra se encuentran suspendidos. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un estudio multitemporal en uso de la base cartográfica de Google Maps y de su herramienta Street View, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que en el predio

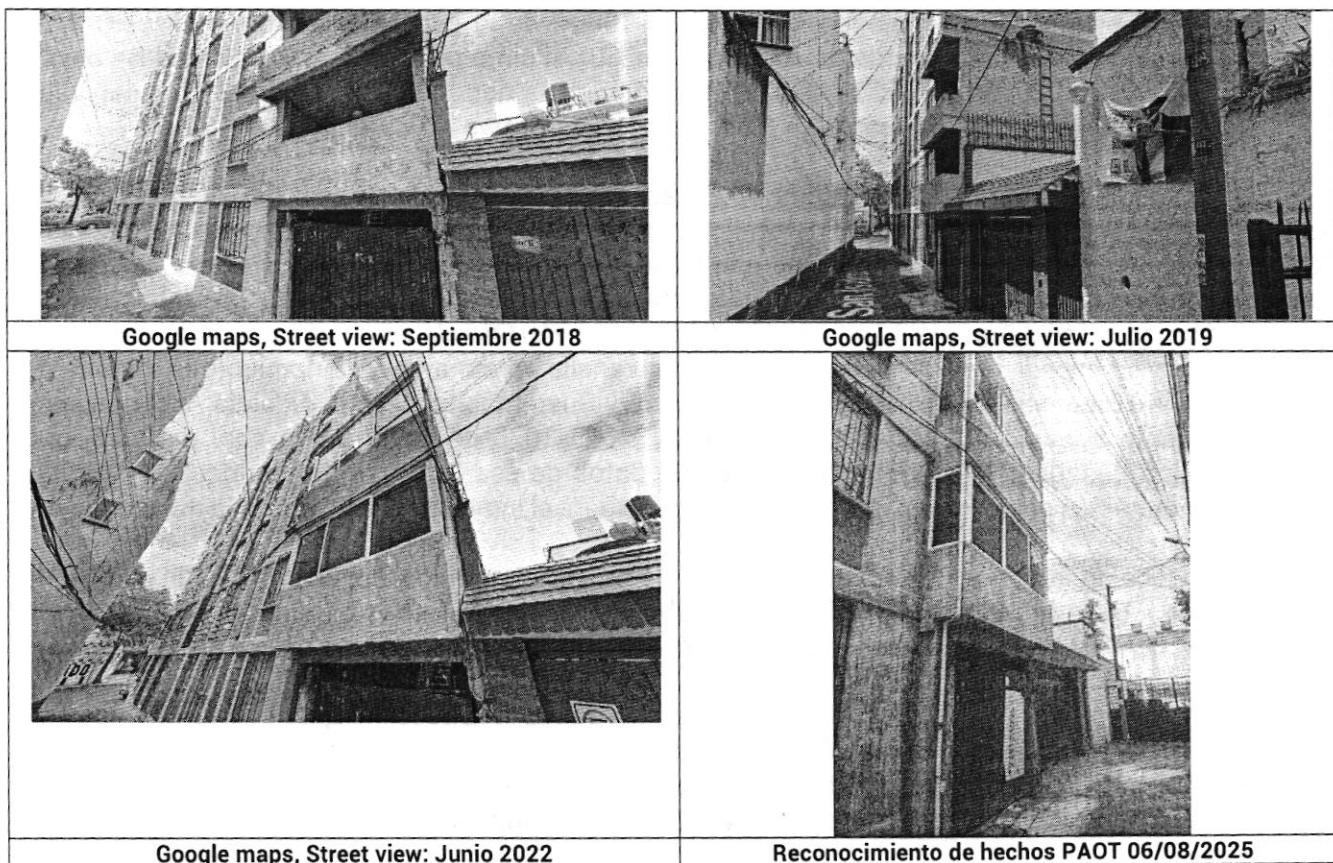


EXPEDIENTE: PAOT-2025-1318-SOT-374

## CIUDAD DE MÉXICO

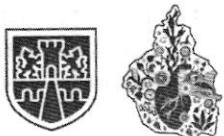
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

de mérito, se desplanta un cuerpo constructivo de tres niveles de altura, mismos que presenta desde hace cuatro años, en 2018, los cambios que se realizaron son trabajos de repellado y colocación de ventanas en la fachada entre julio 2019 y junio de 2022. -----



Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General del Ordenamiento Urbano, Dirección del Registro de planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó mediante el oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2648/2025, que para el predio objeto de investigación cuenta con los siguientes antecedentes: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con folio FLLU1252209 con fecha de expedición 14 de abril de 2009, en el cual se observa que al predio de mérito es sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenamiento Número 26 y únicamente en caso de construir vivienda de interés social y/o popular, podrá optar por la zonificación H/5/20. Alturas de hasta 5 niveles (planta baja más cuatro niveles) y el porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20%, el cual cuenta con la leyenda "(...) La vigencia del presente Certificado es un año contado a partir del día siguiente de su expedición (...)". -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 41403-151ALJ019D con fecha de expedición 05 de agosto de 2019, en el cual se establece que al predio en cuestión le aplica la zonificación es H/3/30 (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad B= baja 1 vivienda cada 100m<sup>2</sup> de la superficie del terreno) y HC/3/30 (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad B= baja 1 viv/100m<sup>2</sup> de la superficie del terreno) que le concede la norma de ordenación sobre viabilidad Eje 3 Norte Calz-San Isidro Tramo M-N de: Calz. De las Armas a Av. Aquiles Serdán. -----

Lo anterior cobra relevancia, pues particularmente respecto del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con folio FLLU1252209 con fecha de expedición 14 de abril de 2009, en el cual se asentó que al predio de mérito era sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenamiento Número 26, por lo que en su caso podrá optar por la zonificación H/5/20, no obstante el mismo instrumento señala que "(...) La vigencia del presente Certificado es un año contado a partir del día siguiente de su expedición (...)", por lo que si bien se analizara a mayor abundamiento la materia de construcción, la Dirección de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante el oficio ALCALDIA-AZCA/DGODUyS2025-1070 de fecha 02 de abril de 2025, que derivado de una búsqueda exhaustiva en la base de datos de esa Dirección no se localizó permiso, licencia, manifestación de construcción, ni trámite alguno para el inmueble implicado en la investigación.

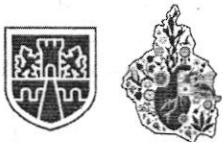
Concatenado con lo anterior, se deduce que los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con folio FLLU1252209 con fecha de expedición 14 de abril de 2009, no fueron ejercidos por lo que dicho instrumento carece de vigencia. ---

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0441/2025, que para el predio en investigación se ejecutó visita de verificación administrativa en fecha 11 de junio del 2025, procedimiento se encuentra en substanciación.

Ahora bien, de lo antes expuesto se desprende que si bien la obra ejecutada en el predio de mérito cuenta con tres niveles construidos desde el año 2018 y entre el años 2019 y al 2022 se realizaron los trabajos consistentes en colocación de repellado y aplanado en la fachada, y colocación de cancelerías, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano iniciado al predio objeto de denuncia y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

**2. En materia de construcción (ampliación).**

Respecto a la materia de construcción, los artículos 46 TER incisos f y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que para construir o ampliar 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, y colocar



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 52 segundo párrafo del citado Reglamento establece que, para el caso de ampliaciones en edificaciones existentes, 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. -----

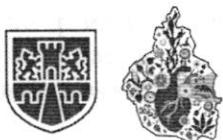
Al respecto, como se mencionó anteriormente, del reconocimiento de hechos y el estudio multitemporal realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio de mérito, cuenta con tres niveles desde el año 2018, y entre las fechas del año 2019 y 2022 se realizaron los trabajos de repellado y colocación de ventanas, sin embargo, durante el reconocimiento de hechos se constató que el inmueble en cuestión cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección Alcaldía Azcapotzalco. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante el oficio ALCALDIA-AZCA/DGODUyS2025-1070 de fecha 02 de abril de 2025, que derivado de una búsqueda exhaustiva en la base de datos de esa Dirección no se localizó permiso, licencia, manifestación de construcción, ni trámite alguno para el inmueble implicado en la investigación, por lo que mediante oficio ALCALDIA-AZCA/DGODUyS2025-1069 de fecha 02 de abril de 2025, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa misma Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción. -----

Concatenado con lo anterior, a efecto de mejor proveer mediante oficio PAOT-05-800/300-03149-2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, ejecutar visita de verificación en materia de construcción respecto del inmueble materia de la presente investigación, al respecto la referida Dirección mediante el oficio ALCALDIA-AZCA/DGAJ-DJ-SV-2025-083 de fecha 07 de abril de 2025, que en atención a la solicitud planteada, en fecha 26 de febrero del presente año, se emitió Orden de Visita de Verificación con número de expediente DGAJ/PVA/EyE-009/2025, mismo que se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que los trabajos ejecutados en el inmueble de mérito, se ejecutaron sin contar con los permisos correspondientes, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar a esta Entidad el resultado del procedimiento de verificación con número de expediente DGAJ/PVA/EyE-009/2025. -----

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,



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

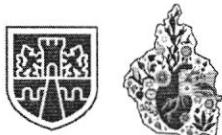
85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Azcapotzalco, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, adicionalmente es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación por Vialidad Eje 3 Norte Calz-San Isidro**, por lo que también le corresponde la zonificación de **HC/3/30 (Habitacional con comercio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. -----
2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el predio de mérito, se desplanta un cuerpo constructivo de tres niveles de altura, mismos que presenta desde hace cuatro años, en 2018, los cambios que se realizaron son trabajos de repellado y colocación de ventanas en la fachada entre julio 2019 y junio de 2022. A su vez, durante el reconocimiento **para el año y 2025, se constató que el inmueble cuenta con sellos de suspendido por parte de la Alcaldía Azcapotzalco**. -----
3. De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, los trabajos ejecutados **no cuenta con documentales que acrediten su legal ejecución**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano iniciado al predio objeto de denuncia y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, informar a esta Entidad el resultado del procedimiento de verificación con número de expediente DGAJ/PVA/EyE-009/2025. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1318-SOT-374

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma 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