

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 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-2025-4580-SOT-1445**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y protección civil (riesgo), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en **Calle Hacienda de Canutillo manzana 2 lote 6 número 24, Colonia Ex Hacienda El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco**, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes 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, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y protección civil (riesgo) como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Azcapotzalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental y la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas las anteriores para la Ciudad de México y vigentes al momento de la investigación. En este sentido, de los hechos, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

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 y de



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

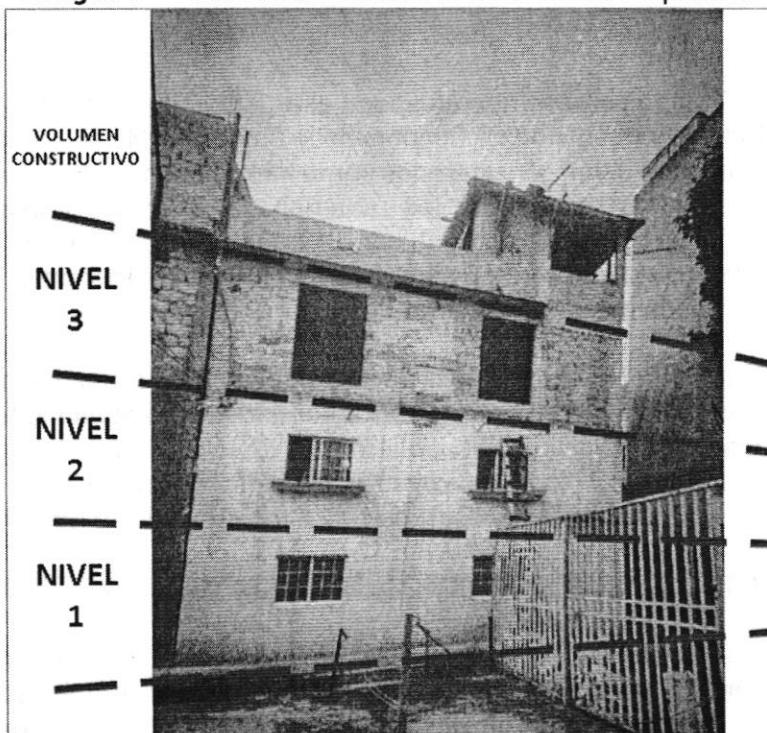
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, se desprende que al inmueble de mérito, le corresponde la zonificación **H/2/30/A** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.00 m<sup>2</sup> de terreno). -----

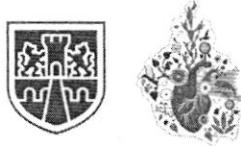
Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 3 niveles con un volumen en la azotea, en el que se identificó que los 2 primeros niveles son de carácter preexistente, mientras que el tercer nivel y el volumen constructivo de la azotea, son de reciente edificación. Diligencia durante la cual no se constató letrero con datos de Manifestación de Construcción. -----

**Imagen 1 – Fachada del inmueble vista desde vía pública**



**Fuente:** Reconocimiento de hechos 06 de agosto de 2025.

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de lo cual se desprende que el **predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles de altura**. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-08335-2025 de fecha 25 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 28 del mismo mes y año; iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble de mérito se adecuen a la zonificación aplicable al mismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de construcción (obra nueva), en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, mediante oficio **ALCALDÍA-AZCA-DGODUyS/2025-2638 de fecha 12 de agosto de 2025**, informó que para el predio de mérito **no existe antecedente alguno de licencias, permisos y/o trámites en materia de construcción**. Además, hizo de conocimiento que dicha Autoridad a través del oficio **ALCALDÍA-AZCA-DGODUyS/2025-2637 de fecha 12 de agosto de 2025**, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la misma Alcaldía, llevar a cabo Orden de Visita de Verificación en materia de construcción al inmueble de mérito. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría le solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, mediante el oficio **PAOT-05-300/300-8482-2023 de fecha 31 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 06 de agosto del año en curso; realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), a efecto de que los trabajos de referencia cuenten con Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, y en su caso imponer las medidas y sanciones procedentes. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que **la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable (H/2/30/A) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique 3 niveles como permitidos, además, **incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. Es importante señalar que los 2 primeros niveles son preexistentes.** -----

Por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio **PAOT-05-300/300-08335-2025 de fecha 25 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 28 del mismo mes y año, **así como considerar en su procedimiento la demolición del 3er nivel excedente y el volumen ubicado en la azotea**, esto en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política



Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y el artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio **PAOT-05-300/300-8482-2023 de fecha 31 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 06 de agosto del año en curso, así como lo solicitado por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la misma Alcaldía a través del oficio **ALCALDÍA-AZCA-DGODUyS/2025-2637 de fecha 12 de agosto de 2025**, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como **considerar la demolición del 3er nivel excedente y el volumen ubicado en la azotea**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

De igual manera corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

## 2. En materia de protección civil (riesgo).

Al respecto, Al respecto, en materia de protección civil, los artículos 46 BIS inciso e) y 46 TER inciso g) del Reglamento en cita, prevén el propietario y/o poseedor, así como el constructor, tiene la obligación de contar y aplicar el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción y/o remodelación. -----

En ese tenor, los artículos 195, 196 y 197 del mismo Reglamento, establecen que durante la ejecución de cualquier edificación u obra, el Director Responsable de Obra, el propietario o poseedor, o representante legal de la misma, si ésta no requiere Director Responsable de Obra, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, entre otras, que deben usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las edificaciones, además de uso de arnés y líneas de vida, así como cumplir con lo indicado en la Normas Oficiales Mexicanas en la materia, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre o andamios con barandales, así como usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con lo indicado por las Normas Oficiales Mexicanas en la materia, en el Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo; así como en la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal y su Reglamento. -----

Asimismo, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, establece en sus artículos 56, 58 fracción XIV y 59 primer párrafo, que los Programas Internos contendrán un estudio integral y detallado de cada inmueble del sector público, privado y social para salvaguardar la integridad física de las personas que se encuentren en el mismo, así como que dicho Programa se



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

implementará en obras de construcción, a través del Estudio de Riesgo de Obra y se elaborarán de acuerdo con los Términos de Referencia, a las Normas Técnicas y a las Normas Oficiales Mexicanas que se expidan sobre la materia. -----

Ahora bien, como se expuso en el apartado que antecede en el inmueble de mérito se realizaron trabajos de ampliación de 1 nivel sin contar con Manifestación de Construcción y en consecuencia tampoco con un Director Responsable de Obra que amparen su correcta y legal ejecución, ni con Programa Interno de Protección Civil o Proyecto de Protección a Colindancias, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar Evaluación en materia de protección civil y riesgo desde el interior del inmueble por los trabajos de construcción que se ejecutaron en el inmueble objeto de investigación, emitir la Opinión Técnica o Evaluación Ocular de Seguridad Estructural, las recomendaciones y las acciones respectivas para que se salvaguarde la integridad de habitantes del inmueble, la edificación y su entorno. Asimismo, remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

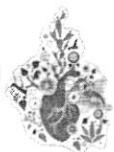
Asimismo, una vez emitida la Opinión Técnica o Evaluación Ocular de Seguridad Estructural por la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil (riesgo), a efecto de que se realice el cumplimiento a las recomendaciones y acciones correctivas determinadas, a fin de salvaguardar la integridad de los habitantes, la edificación y su entorno, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 90 fracción X y 94 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. Al inmueble ubicado en **Calle Hacienda de Canutillo manzana 2 lote 6 número 24, Colonia Ex Hacienda El Rosario, Alcaldía Azcapotzalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/2/30/A** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.00 m<sup>2</sup> de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató la edificación de un inmueble de 3 niveles con un volumen en la azotea, en el que se identificó que los 2 primeros niveles son de carácter preexistente, mientras que el tercer nivel y el volumen constructivo de la azotea, son de reciente edificación. Diligencia durante la cual no se constató letrero con datos de Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio **PAOT-05-300/300-08335-2025 de fecha 25 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 28 del mismo mes y año, así como considerar en su procedimiento la demolición del 3er nivel excedente y el volumen ubicado en la azotea, esto en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y el artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, atender lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio **PAOT-05-300/300-8482-2023 de fecha 31 de julio de 2025**, notificado en su oficialía de partes el día 06 de agosto del año en curso, así como lo solicitado por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la misma Alcaldía a través del oficio **ALCALDÍA-AZCA-DGODUyS/2025-2637 de fecha 12 de agosto de 2025**, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del 3er nivel excedente y el volumen ubicado en la azotea, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar Evaluación en materia de protección civil y riesgo desde el interior del inmueble por los trabajos de construcción que se ejecutaron en el inmueble objeto de investigación, emitir la Opinión Técnica o Evaluación Ocular de Seguridad Estructural, las recomendaciones y las acciones respectivas para que se salvaguarde la integridad de habitantes del inmueble, la edificación y su entorno. Asimismo, remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-4580-SOT-1445

7. Una vez emitida la Opinión Técnica o Evaluación Ocular de Seguridad Estructural por la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Azcapotzalco, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil (riesgo), a efecto de que se realice el cumplimiento a las recomendaciones y acciones correctivas determinadas, a fin de salvaguardar la integridad de los habitantes, la edificación y su entorno, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. --

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 persona denunciante, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, así como a la Dirección Ejecutiva de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas 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/JEGG