Expediente: PAOT-2026-4009-SOT-1415

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 OCT 2026 . ----------

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2026-4009-SOT-1415**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha **02 de julio 2026**, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces vigente Ley de Transparencia y 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, presuntos incumplimientos en **materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción**, por los trabajos de obra y que se ejecutan en el predio ubicado en **Calle José Sánchez Trujillo número 181 interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco**, la cual fue admitida mediante el Acuerdo del día **16 de julio de 2026**. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó un 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 VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 (conservación patrimonial) y construcción**, como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural, todas para la Ciudad de México. Así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción.

El artículo 1° 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 urbana 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. ----------

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III la ley en mención, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. ----------

Además, dicho ordenamiento en su artículo 43, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y multa de 1,000 a 5,000 unidades de medida de actualización, a quien dolosamente haga uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas.----------

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. ----------

Ahora bien, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece, en su artículo 46 TER, entre otras obligaciones, que para realizar obras de construcción, ampliación, reparación, modificación o demolición, el propietario o poseedor del predio o inmueble y, en su caso, el constructor, deberá registrar previamente al inicio de los trabajos la licencia de construcción especial que corresponda ante la autoridad competente. Asimismo, dicho precepto dispone que deberá colocarse en la obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero que contenga el número de registro de la manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, así como los datos generales de la obra, su ubicación y vigencia. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refiere 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 Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 55 del citado Reglamento establece que la licencia de construcción especial es el documento expedido por la Administración que permite realizar, entre otras actividades, obras de construcción, ampliación, modificación, reparación, instalación, demolición o desmantelamiento de una obra o instalación, así como determinadas excavaciones y demás actividades expresamente previstas en dicho ordenamiento. ----------

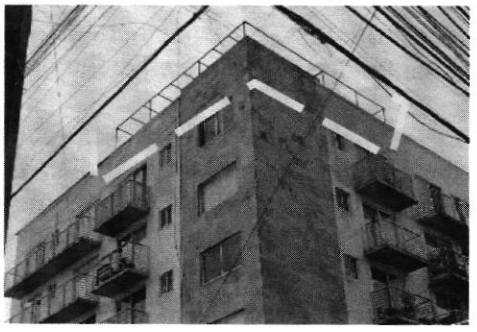
En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, de la cual se desprendió que al inmueble ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 181, interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, con 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

Asimismo, se constató que el predio objeto de investigación **se encuentra ubicado dentro de un polígono considerado como Área de Conservación Patrimonial**, entendida como aquella zona en la que resultan aplicables normas y restricciones específicas encaminadas a salvaguardar su fisonomía, así como a conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza. En consecuencia, el inmueble se encuentra sujeto a las disposiciones previstas en la Norma de Ordenación número 4, relativa a las Áreas de Actuación. ----------

En ese sentido, cualquier intervención, modificación o actuación constructiva que se pretenda realizar en el inmueble deberá sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de conservación patrimonial y, en su caso, contar con el dictamen u opinión técnica correspondiente emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con las atribuciones que le correspondan. Cabe señalar que, tratándose de bienes inmuebles ubicados dentro de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, las autoridades competentes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, deben observar las disposiciones encaminadas a garantizar la protección, conservación y salvaguarda del patrimonio cultural, por lo que cualquier intervención física en dichos inmuebles debe ser analizada a la luz de la normativa específica aplicable. ----------

En este contexto, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 14 de septiembre de 2026, llevó a cabo una diligencia de reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, de que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se observó que el inmueble es una construcción preexistente de seis niveles de altura. Asimismo, **en el último nivel se identificó una estructura metálica que no abarca la totalidad del área o superficie de dicho nivel, ésta no cuenta con techado y, al momento de la diligencia, no fue posible identificar un uso aparente de la misma**. De igual manera, no se observó en el inmueble la exhibición de lona o aviso informativo relativo a la ejecución de trabajos de obra.----------





Fuente: Reconocimiento de Hechos PAOT de fecha 14 de septiembre de 2026.

Aunado a lo anterior, con el objeto de contar con mayores elementos para la debida substanciación de la investigación, personal adscrito a esta Entidad realizó una consulta histórica del predio objeto de investigación mediante la herramienta digital Google Street View, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente. De la revisión de los registros fotográficos disponibles en dicha herramienta se corroboró que el inmueble ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 181, interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, durante el periodo comprendido de enero de 2018 a octubre de 2024, presentaba una altura de seis niveles. ----------

Asimismo, durante el periodo referido no se advirtió, a partir de las imágenes disponibles, la existencia visible de ampliaciones, estructuras adicionales o elementos constructivos desplantados sobre el último nivel del inmueble. De igual manera, en los registros fotográficos consultados no se identificaron modificaciones constructivas exteriores visibles durante dicho periodo.----------



Fuente: Google Street View Octbre de 2024



Fuente: Google Street View Julio de 2022



Fuente: Google Street View Julio 2019



Fuente: Google Street View Enero 2018

No obstante lo anterior, se notificó oficio número PAOT-05-300/300-08225-2026 de fecha 19 de agosto de 2026, dirigido a la persona encargada, propietaria, poseedora y/o director responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, mediante el cual se hizo de conocimiento el procedimiento iniciado en esta Entidad, y se le solicitó aportar los elementos de convicción que estimara conducentes, a fin de que fueran considerados en la substanciación del procedimiento administrativo que por esta vía se resuelve, mismo que fue notificado por instructivo el día 14 septiembre de 2026. No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se ha recibido respuesta alguna. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-08175-2026 de fecha 19 de agosto de 2026, esta Entidad solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado y/o colinda con algún inmueble catalogado por esa Secretaría y, en su caso, señalar si cuenta con alguna autorización emitida por dicha Dirección para realizar actividades de construcción o intervención en el predio objeto de la denuncia;

asimismo, se solicitó informar las características de los trabajos y proporcionar copia de las autorizaciones, dictámenes u opiniones técnicas correspondientes. ----------

En respuesta, mediante oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/2336/2026** de fecha 25 de agosto de 2026, dicha autoridad informó que el inmueble objeto de investigación se localiza dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, señaló que no localizó antecedente alguno en materia de conservación patrimonial relacionado con la realización de trabajos de intervención en el inmueble objeto de investigación. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-08230-2026 de fecha 19 de agosto de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco instrumentar visita de verificación en materia de construcción respecto de los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 181, interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, con la finalidad de corroborar que éstos cuenten con las documentales que amparen su legal y correcta ejecución y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que en derecho correspondan. **No obstante lo anterior, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud formulada**. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-08229-2026, de fecha 19 de agosto de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción respecto del inmueble de mérito. **No obstante lo anterior, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud formulada**. ----------

En razón de lo anterior y con base en las constancias que integran el expediente, se advierte que el inmueble presenta, al menos desde enero de 2018 y hasta octubre de 2024, una altura de seis niveles de construcción, sin que en las imágenes históricas consultadas se advierta la existencia de estructuras adicionales visibles en su último nivel. Por su parte, durante el reconocimiento de hechos practicado en septiembre de 2026, **se constató físicamente la existencia de una estructura metálica ubicada en dicho nivel.** ----------

Lo anterior cobra especial relevancia, toda vez que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, al inmueble le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), además de encontrarse ubicado dentro de un Área de Conservación Patrimonial. En ese sentido, la colocación de la estructura metálica observada debería encontrarse amparada por dictamen y/o opinión técnica por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como los permisos correspondientes en materia de construcción----------

No obstante, a la fecha de emisión del presente instrumento, no obra en el expediente constancia de dictamen, opinión técnica o autorización emitida por la autoridad competente en materia de conservación patrimonial que ampare la intervención identificada en el último nivel del inmueble. Asimismo, tampoco se cuenta con información por parte de la Alcaldía Azcapotzalco que permita acreditar la existencia de autorizaciones y/o registros o que, en su caso, resulten aplicables para la ejecución de los trabajos observados. ----------

No obstante, debe precisarse que la falta de respuesta por parte de Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco impide, por el momento, establecer de manera definitiva la inexistencia de autorizaciones en materia de construcción, por lo que dicha circunstancia deberá ser dilucidada mediante las actuaciones de verificación correspondientes. -----

Aunado a lo anterior, en caso de que, como resultado de la visita de verificación, se determine que las obras fueron ejecutadas en contravención de la normativa aplicable, deberá atenderse a las disposiciones previstas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En particular, el artículo 67 contempla la facultad de la Administración para ordenar, con cargo al propietario, la demolición parcial o total de las obras ejecutadas en contravención a sus disposiciones, con independencia de las demás sanciones administrativas que, en su caso, resulten procedentes.-------

Asimismo, el artículo 72 del citado Reglamento establece los supuestos y requisitos para el Registro de Obra Ejecutada, entre ellos, que las construcciones realizadas sin licencia de construcción especial correspondiente o no se cumplan con las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano aplicable y con el propio Reglamento. Por su parte, el artículo 248 del mismo ordenamiento contempla, entre las sanciones aplicables por infracciones a sus disposiciones, la suspensión total o parcial de las obras, la clausura total o parcial y la demolición total o parcial. ----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, dentro de la sustanciación de la visita de verificación en materia de construcción previamente solicitada, determinar si la estructura metálica ubicada en el último nivel del inmueble cuenta con las autorizaciones y documentales correspondientes. De igual manera, deberá valorar, en su caso, el retiro total o parcial de la estructura metálica identificada en el último nivel del inmueble, así como enviar copia simple de la resolución emitida para efecto. ----------

Cabe señalar que del 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. --------

Expediente: PAOT-2026-4009-SOT-1415

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, al inmueble ubicado en **Calle José Sánchez Trujillo número 181, interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco**, le corresponde la zonificación **H/3/30** (Habitacional, con tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

   Asimismo, el inmueble se encuentra ubicado dentro de un polígono considerado como Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a las normas y restricciones específicas aplicables a dichas áreas, así como a las disposiciones previstas en la Norma de Ordenación número 4, relativa a las Áreas de Actuación. ----------

2. Durante la diligencia de reconocimiento de hechos practicada por personal de esta Entidad el **14 de septiembre de 2026**, se constató que el inmueble objeto de investigación presenta seis niveles de altura y que, en su último nivel, **se encuentra instalada una estructura metálica que no abarca la totalidad de la superficie de dicho nivel, carece de techado y respecto de la cual no fue posible identificar un uso aparente**. Asimismo, de la consulta y análisis de los registros fotográficos históricos disponibles en la herramienta digital Google Street View, correspondientes al periodo comprendido entre enero de 2018 y octubre de 2024, no se advirtió la existencia visible de dicha estructura metálica en el último nivel del inmueble. ----------

3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informó que el inmueble objeto de investigación se localiza dentro de un Área de Conservación Patrimonial y que no localizó antecedente alguno en materia de conservación patrimonial relacionado con la realización de trabajos de intervención en el inmueble de mérito. ----------

4. Se determina que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Azcapotzalco, en el ámbito de sus atribuciones y dentro de la sustanciación del procedimiento de verificación administrativa previamente solicitado, determinar si la estructura metálica ubicada en el último nivel del inmueble cuenta con las autorizaciones, licencias, manifestaciones, registros o demás documentales que, en materia de construcción, resulten exigibles, así como verificar que su ejecución se ajuste a la normativa aplicable. En su caso, deberá valorar la procedencia del retiro total o parcial de la estructura metálica identificada en el último nivel del inmueble ubicado en **Calle José Sánchez Trujillo número 181, interior PH2, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco**. Asimismo, deberá remitir a esta Entidad copia de la resolución que, en su caso, se emita con motivo del procedimiento de verificación administrativa solicitado. ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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. ----------

IGP / CML