

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

Mónica Viénica Alegre González, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 15 BIS 4 fracción I, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; y 1 y 83 de su Reglamento; y

----- **CONSIDERANDO** -----

I.- Que la Dirección de Denuncias y Atención Ciudadana de esta Procuraduría, mediante Atenta Nota **PAOT/520-47-2026**, de fecha 23 de julio de 2026, informó respecto del inmueble ubicado en **Av. Tezozomoc Número 280, colonia Tezozomoc, Alcaldía Azcapotzalco**, lo siguiente:

- Que, con fecha 15 de julio de 2026, se recibió en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría una denuncia ciudadana suscrita por personas vecinas residentes de la colonia Tezozómoc, mediante la cual señalaron la presunta realización de trabajos de excavación en un predio, con motivo del desarrollo de una **construcción destinada a la edificación de una plaza comercial**, la cual, presuntamente, **contraviene la zonificación** permitida conforme al Certificado Único de Zonificación de **Uso de Suelo**. Asimismo, manifestaron que las actividades desarrolladas en el sitio generan **emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera**, derivadas de la maquinaria empleada durante la ejecución de los trabajos.
- Que, con fecha 17 de julio de 2026, personal adscrito a esa Dirección envió correo electrónico, a las personas promoventes de la denuncia para solicitar que designaran a la persona responsable de su seguimiento; sin embargo, **a la fecha no se ha recibido respuesta**.
- Por lo anterior, la Dirección de Denuncias y Atención Ciudadana solicita la valoración de inicio de investigación de oficio en el ámbito de las atribuciones de esta Procuraduría respecto de los hechos materia del presente asunto.

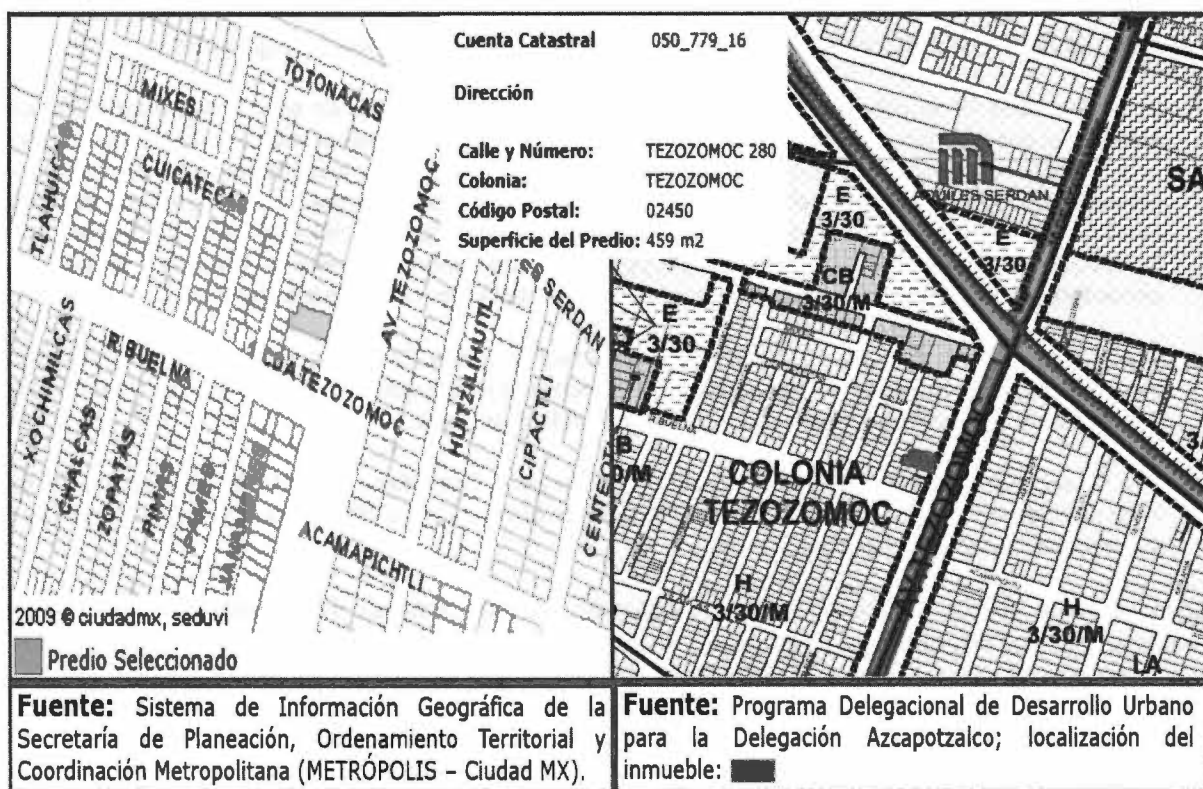
II.- Que para efecto de localización se consultó el programa de libre acceso "Google Maps", el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METRÓPOLIS-CiudadMX), y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, obteniendo que al predio objeto del presente, le corresponde lo siguiente:

- **Zonificación: HABITACIONAL**, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M (1 vivienda cada 50.0 m² de terreno), superficie máxima de construcción 964 m², con cuenta catastral **050_779_16**.
- **Zonificación: HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA**, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B (1 vivienda cada 100.0 m² de terreno), superficie máxima de construcción 964 m² (sujeta a restricciones). Lo anterior, deriva de la **Norma de Ordenación sobre**



OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

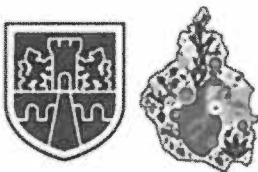
- En ese sentido, de la revisión de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Azcapotzalco, vigente para la Alcaldía Azcapotzalco, se advierte que, para las zonificaciones **Habitacional** y **Habitacional con Comercio en Planta Baja**, se encuentra **prohibido el uso de suelo destinado a plazas, centros comerciales y tiendas departamentales**. Asimismo, los usos de suelo no previstos expresamente en dicha tabla deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable.



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

OFICINA DE LA PROCURADORA

ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO

Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

SIMBOLOGÍA			Cuadro 20. Tabla de Usos del Suelo PDDU Azcapotzalco										
		Uso Permitido											
		Uso Prohibido											
NOTAS:													
1. Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.													
2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.													
3. Los usos de comercio al por menor contenidos en la Tabla de Usos del Suelo en zonificación Habitacional (H) marcados con (*), sólo se permitirán en planta baja en una superficie máxima de hasta 50 m² (Ver Norma de Ordenación Particular).													
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO													
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar.										
			Habitacional Plurifamiliar.										
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, roscicerías, tamalerías; bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletterías, neverías y dulcerías.	*									
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tiplaterías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.	*									
		Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías.										
			Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías.	*									
			Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.	*									
			Venta de vehículos										
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Refaccionarias y accesorios con instalación.										
			Llanteras con instalación.										
		Comercio al por	Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercados, bazar.									
				Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.									
	Comercio al por	Tiendas de materiales de construcción: tablaroca.											
			H Habitacional	HO Habitacional con Oficinas	HC Habitacional con Comercio en Planta Baja	HIM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	I Industria	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos			

Fuente: Tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, vigente para la Alcaldía Azcapotzalco

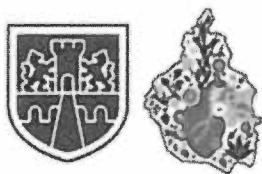
Fuente: Tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, vigente para la Alcaldía Azcapotzalco



2026
año de
Margarita
Maza



2026
AÑO MUNDIALISTA



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

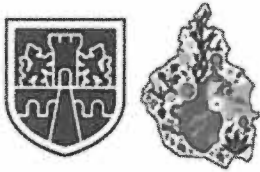


Fuente: Programa de Acceso libre "Google Maps", predio seleccionado:

III - Que los artículos 3, fracciones XXV y XXVI y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

IV.- Que de conformidad con los artículos 87, fracción VI, y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, **las construcciones se encuentran sujetas a los actos administrativos que expida la autoridad competente y al cumplimiento de las disposiciones específicas contenidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, documento en el que constan las normas de planeación urbana aplicables a cada predio.

V.- Que con fundamento en los artículos 4, fracción IX, 31 y 158, fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal disponen que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas en materia de zonificación y las normas de ordenación aplicables a un predio**, derivadas de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

VI.- Que con fundamento en el artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, los proyectos ejecutivos de **obra de construcción, modificación, reparación, instalación y demolición**, deberán sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, a las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

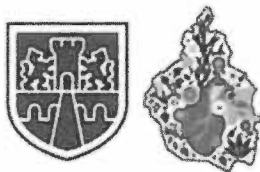
VII.- Que de conformidad con los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, para **construir**, ampliar, reparar o modificar **una obra o instalación**, previo a la ejecución de la construcción se debe tramitar el **registro de manifestación de construcción** en cualquiera de sus modalidades, ya sea A, B o C, según corresponda al caso aplicable.

VIII.- Que con fundamento en el artículo 86 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal vigente para la Ciudad de México, las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al Reglamento citado, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.

IX.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4, fracciones XIX y XXIX, de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, **el ruido es considerado un contaminante**, entendiéndose como todo sonido indeseable que, por sus niveles, **produce alteraciones, vibraciones, molestias, riesgos o daños a la salud** o a los bienes, o genera impactos negativos al ambiente. Asimismo, la citada ley define las **emisiones contaminantes** como la generación o descarga de materia o energía, de forma conducida o fugitiva, en cualquier cantidad, estado físico o forma, que, al incorporarse, acumularse o actuar sobre los seres vivos, **la atmósfera**, el agua, el suelo, el subsuelo o cualquier elemento natural, **afecte negativamente su salud, composición o condición natural**.

X.- Que en los términos del artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de **emisiones contaminantes a la atmósfera de la Ciudad de México**.

XI.- Que de conformidad con el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, **están prohibidas las emisiones de gases, olores, vapores y ruido** que excedan los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites máximos permisibles previstos en las normas oficiales mexicanas y en las normas ambientales aplicables para la Ciudad de México.



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-045-SOT.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesaria constatar su cumplimiento, y Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:

-----ACUERDO-----

PRIMERO. -Llévese a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de Construcción (obra nueva, excavación, ruido y emisión de partículas por construcción) y contravención a la Zonificación (Uso de Suelo), con motivo de las obras que se realizan en el inmueble ubicado en **Av. Tezozómoc número 280, colonia Tezozómoc, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México, con cuenta catastral 050_779_16.**-----

SEGUNDO. - Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo. -----

TERCERO.- Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente. -----

Ciudad de México, a veintiuno de agosto de dos mil veintiséis, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Biol. Mónica Viétnica Alegre González. -----

SAPR/JARC/IMAH/MMV

