

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1820-SOT-546

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-2025-1820-SOT-546, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de marzo 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 materia de construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Callao número 795, colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, 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, IV BIS, 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 construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

1.- En materia de construcción (ampliación)

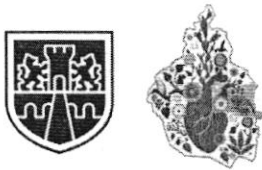
El artículo 1° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB: 1 vivienda cada 200 m2 de terreno). -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación preexistente de dos niveles de altura, cuenta con zaguán de acceso y una cortina metálica para local comercial, cabe señalar que recientemente se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en el retiro de una cortina metálica y fue tapiada con tabique (se cerró el vano) y se colocó una ventana horizontal en su parte superior, no exhibe al exterior Registro de Manifestación de Construcción o alguna otra autorización, al momento de la diligencia no se observaron trabajadores ni actividades de la obra. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1820-SOT-546

clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 14 de octubre de 2025, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta street view, en la cual se localizaron imágenes, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, donde se observó que hasta julio de 2024 se encontraban 2 cortinas metálicas para accesorias. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



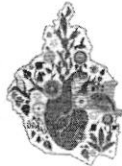
Google maps- street view - julio 2024



Reconocimiento de hechos - 09 octubre 2025

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, así como de las constancias que obran en el expediente, se constató que se realizó la modificación del inmueble al retirar una cortina metálica y tapiar el vano con tabique, así como la colocación de una ventana horizontal, tal y como se muestran en las siguientes imágenes: -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 23 de mayo de 2025, una persona quien se ostentó como albacea del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones dentro de las que se encuentran las siguientes:-----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1820-SOT-546

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

*"(...) manifiesto que en el inmueble ubicado en Callao No. 795, colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, **únicamente se han realizado trabajos de mantenimiento y de reparaciones menores, consistente en cambio de pisos y remodelación de baños, remodelación interior sin afectar elementos estructurales (...)**". -----*

Y proporcionó como prueba de su dicho, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: ----

1. 10 imágenes del interior del inmueble denunciado donde se advierten trabajos de remodelación. -----

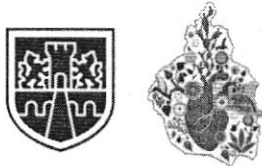
Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero informó mediante oficio número AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0789/2025, que no cuenta con registro alguno referente al Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado. -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3712-2025, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, se realizaron trabajos de construcción (modificación) en el primer nivel, consistentes en el retiro de una cortina metálica y la colocación de un muro a base de tabique para tapiar el vano y se colocó una ventana horizontal en la parte superior, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio PAOT-05-300/3003712-2025, así como proporcionar copia de la resolución administrativa emitida para tal 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1820-SOT-546

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Callao número 795, colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación preexistente de dos niveles de altura, cuenta con zaguán de acceso y una cortina metálica para local comercial, cabe señalar que recientemente fue retirada una cortina metálica, para posteriormente cerrar dicho vano con muro de tabique en donde además se colocó una ventana horizontal en la parte superior.-----
3. Los trabajos de construcción (modificación) realizados en el primer nivel, consistentes en el retiro de una cortina metálica y la colocación de un muro a base de tabique para tapiar el vano no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-3712-2025, así como proporcionar copia de la resolución administrativa emitida para tal efecto. -----

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: -----

----- 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. -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1820-SOT-546

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero 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 de 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. -----

SSJ/MAZA/LEGE