Expediente: PAOT-2026-2823-SOT-983
y acumulado PAOT-2026-3268-SOT-1140

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 SEP 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-2026-2823-SOT-983 y acumulado PAOT-2026-3268-SOT-1140,** relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fechas 11 y 29 de mayo de 2026, dos personas que en apego al artículo 186 de la entonces vigente Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, obstrucción a la vía pública y protección civil) y ambiental (ruido por obra), por los trabajos de obra que se ejecutan **en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Norte número 1471, colonia Guadalupe Insurgentes, alcaldía Gustavo A. Madero;** las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 22 de mayo y 11 de junio de 2026. ----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, 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 las materias de construcción (obra nueva, obstrucción a la vía pública y protección civil) y ambiental (ruido por obra), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores 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 construcción (obra nueva, obstrucción a la vía pública y protección civil).

El artículo 1° 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 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 Alcaldía de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. ----------

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 físicas o morales, públicas o privadas, 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. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, como el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas de un predio o inmueble determinado en donde se establecen instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Por otra parte, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f y g, 47, 51, 52 fracción V, 53, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar 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 licencia de construcción especial, la manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada; de ser el caso indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma, así como, de aplicar el Programa Interno de Protección Civil diseñado específicamente para obras en construcción, remodelación o demolición. ----------

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, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie de terreno). Además, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Avenida de los Insurgentes Norte en su tramo M - F, de: Avenida Ticomán a Avenida Río Consulado (Circuito Interior), la cual le concede la zonificación **HM/6/35/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). ----------

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de septiembre de 2026, se constató un predio delimitado por tapiales en los que se observaron letreros con diversos datos, entre otros, de la Manifestación de Construcción tipo "B" folio GAM-VUV-PMB-10032025-0004, para 82 viviendas distribuidas en 6 niveles, con una superficie de construcción de 6,022.71 m^2. Cabe mencionar que al interior del predio se observó un cuerpo constructivo de 6 niveles con semisótano, en etapa de obra negra, en el que se realizaba el zarpeo de muros y colocación de cancelería en vanos, mientras que en el exterior del mismo se realizaba descarga de material, así como, un remolque utilizado como oficina sobre el arroyo vehicular.----------

Con relación a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-6430-2026 de fecha 06 de julio de 2026, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, mediante escrito recibido en la oficialía de partes de esta Procuraduría con fecha 11 de septiembre de 2026, una persona que se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copias simples, entre otras, de los siguientes documentos: ----------

- **Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva, con folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004 con QR,** el cual al escanearlo arroja que el proyecto cumple. ----------

- **Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con número de folio 17834-151GOBR26 con fecha de expedición 18 de junio de 2026,** con la inscripción de la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie de terreno). Además, refiere que le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Avenida de los Insurgentes Norte en su tramo M - F, de: Avenida Ticomán a Avenida Río Consulado (Circuito Interior), la cual le concede la zonificación **HM/6/35/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto). ----------

- **Memoria de Protección a Colindancias y Protección a Peatones.** ----------

- **Estudios de riesgo de obra folio 250321-217,** con fecha de solicitud el día 21 de marzo de 2025, con QR, que al escanear arroja que el estatus es "Aceptado". ----------

- **14 planos arquitectónicos tamaño doble carta.** ----------

Por otra parte, esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3483-2026 de fecha 06 de julio de 2026, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Gustavo A.

Madero, informar si el predio objeto de investigación cuenta con las documentales que amparen la legalidad de su ejecución. ----------

Al respecto, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a dicha Dirección General, a través del oficio número AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1307/2026 de fecha 12 de agosto de 2026, hizo de conocimiento que el inmueble de mérito cuenta con diversas documentales, mismas que adjunto en un CD, de las cuales se desprenden, entre otras, las siguientes: ----------

- **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004,** de fecha 04 de agosto de 2025 y vigencia de 3 años (04 de agosto de 2028), para un proyecto de 82 viviendas, distribuido en un inmueble de 6 niveles con semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 4,685.59 m^2, desplantados en 781.07 m^2 (64.93%) y con un área libre de 421.88 m^2 (35.07%). ----------

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14233-151GUSE24 de fecha 14 de junio de 2024,** con la inscripción de la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie de terreno). Además de referir que le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Avenida de los Insurgentes Norte en su tramo M - F, de: Avenida Ticomán a Avenida Río Consulado (Circuito Interior), la cual le concede la zonificación **HM/6/35/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto). ----------

- **Memoria de Protección a Colindancias y Protección a Peatones.** ----------

- **Plano de Protección a Colindancias.** ----------

Lo cual hace constar la existencia de dichas documentales presentadas ante la alcaldía Gustavo A. Madero, mismas que coinciden con las proporcionadas por el apoderado legal en respuesta al oficio emitido por esta Procuraduría. ----------

Por otro lado, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría giró el oficio PAOT-05-300/300-6488-2026 de fecha 06 de julio de 2026, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, mediante el cual se solicitó instrumentar visita de por los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación, a efecto de corroborar que los mismos cuenten con las documentales correspondientes que amparen su legal y correcta ejecución, en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. ----------

En respuesta, la Subdirección de Verificación, Monitoreo y Selección adscrita a la Dirección General, referida en el párrafo que antecede, a través del oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/1092/2026 de fecha 04 de septiembre de 2026, informó que ejecutó visita de verificación administrativa en materia de

Construcción y Edificación al inmueble de mérito, la cual quedó registrada bajo el número de expediente DVV/INVEA/VV/CyE/471/2025, además hizo de conocimiento que dichas constancias fueron remitidas al área competente dentro de dicha Autoridad, a fin de continuar con el procedimiento hasta la emisión de la resolución correspondiente. Es importante mencionar, que dicha autoridad proporcionó copia simple de la ORDEN DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES de fecha 12 de mayo de 2025 y de su respectiva acta, la cual se ejecutó el mismo día, durante la cual el personal actuante constató el proceso de demolición. ----------

En conclusión, respecto a las materias investigadas**, por cuanto hace a la obra nueva,** derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que no se advierten incumplimientos, en razón de que los trabajos constructivos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia cuentan con **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004, con vigencia del 04 de agosto de 2025 al 04 de agosto de 2028,** en el que se registró ante la alcaldía Gustavo A. Madero, un proyecto para 82 viviendas, distribuido en un inmueble de 6 niveles con semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 4,685.59 m^2, desplantados en 781.07 m^2 (64.93%) y con un área libre de 421.88 m^2 (35.07%), proyecto se adecua a la zonificación **HM/6/35/Z** que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Gustavo A. Madero. ----------

No obstante lo anterior, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004.** ----------

Además, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, remitir la resolución administrativa que recayó a la orden de verificación con número de expediente DVV/INVEA/VV/CyE/471/2025 de fecha 12 de mayo de 2025, el estado que guarda dicho procedimiento o de ser el caso si se interpuso algún medio de impugnación. ----------

En lo que concierne a la **obstrucción a la vía pública,** se concluye que los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación contravienen el artículo 189 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que se realizan descargas de material y un remolque utilizado como oficina de ventas se estaciona sobre el arroyo vehicular, sin exhibir letrero con datos del Permiso ocasional de transporte de carga con los horarios autorizados por la alcaldía, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obstrucción a la vía pública), imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, asimismo, remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Por lo tocante a la **protección civil,** no se advierten incumplimientos, toda vez que el proyecto cuenta con Estudios de riesgo de obra folio 250321-217, Memoria de Protección a Colindancias y Protección a Peatones, registrados ante la alcaldía Gustavo A. Madero. ----------

2.- En materia ambiental (ruido por obra).

Al respecto, de conformidad con el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces Ley Ambiental para la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. ----------

De acuerdo con el artículo 214 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos, se constató la emisión de ruido generado por los trabajos de obra, por lo que, mediante PAOT-05-300/300-6430-2026 de fecha 06 de julio de 2026, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, el cual se notificó personalmente mediante cédula, **en el que se exhortó al particular a cumplir la Norma ya referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la edificación en comento.** ----------

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. -------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Avenida Insurgentes Norte número 1471, colonia Guadalupe Insurgentes, alcaldía Gustavo A. Madero,** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie de terreno). Además, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Avenida de los Insurgentes Norte en su tramo M - F, de: Avenida Ticomán a Avenida Río Consulado (Circuito Interior), la cual le concede la zonificación **HM/6/35/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). ----------

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de septiembre de 2026, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles con semisótano, en etapa de obra negra, en el que se realizaba el zarpeo de muros y colocación de cancelería en vanos, mientras que en el exterior del mismo se observó la descarga de material, así como, un remolque utilizado como oficina, sobre el arroyo vehicular. Además, se observó letrero con datos de la Manifestación de Construcción tipo "B" folio GAM-VUV-PMB-10032025-0004, para 82 viviendas distribuidas en 6 niveles, con una superficie de construcción de 6,022.71 m^2. Por otro lado, se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble derivado de los trabajos de obra. ----------

3. No se advierten incumplimientos, **por cuanto hace a la materia de construcción (obra nueva y protección civil),** puesto que la edificación investigada cuenta con **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004, con vigencia del 04 de agosto de 2025 al 04 de agosto de 2028,** para un proyecto para 82 viviendas, distribuido en un inmueble de 6 niveles con semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 4,685.59 m^2, desplantados en 781.07 m^2 (64.93%) y con un área libre de 421.88 m^2 (35.07%), proyecto se adecua a la zonificación **HM/6/35/Z** que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Gustavo A. Madero; además, cuenta con Estudios de riesgo de obra folio 250321-217, Memoria de Protección a Colindancias y Protección a Peatones, registrados ante la alcaldía Gustavo A. Madero. ----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio número GAM-VUV-PMB-10032025-0004.** ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, remitir la resolución administrativa que recayó a la orden de verificación con número de expediente DVV/INVEA/VV/CyE/471/2025 de fecha 12 de mayo de 2025, el estado que guarda dicho procedimiento o de ser el caso si se interpuso algún medio de impugnación. --

6. En lo que concierne a la materia de construcción (obstrucción a la vía pública), los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación contravienen el artículo 189 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que se realizan descargas de material y un remolque utilizado como oficina de ventas se estaciona sobre el arroyo vehicular, sin exhibir letrero con datos del Permiso ocasional de transporte de carga con los horarios autorizados por la alcaldía, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obstrucción a la vía pública), imponer las medidas cautelares y sanciones que

conforme a derecho correspondan, asimismo, remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

7. Por último, respecto a la **materia ambiental (ruido por obra),** esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-6430-2026 de fecha 06 de julio de 2026, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, exhortó al particular a cumplir la Norma NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la edificación en comento. ----------

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: ----------

---------- **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 las personas denunciantes, así como, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

IGP / BGM / JEGG