



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUL 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 y VI**, 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-2024-5366-SOT-1510 y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 31 de julio de 2024 y 05 de marzo de 2025, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y obstrucción a la vía pública, por los trabajos que se ejecutan en el inmueble ubicado en **Calzada de los Misterios número 53, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero**; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 13 de agosto de 2024 y 19 de marzo de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y obstrucción a la vía pública, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, todos los anteriores para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 1º 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 de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, 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. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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

Por otra parte, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Aunado a lo anterior, 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. -----

Ahora bien, 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/20/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); de igual manera le aplica la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Adicionalmente, **le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Cantera, General Martín Carrera, Av Oriente 157 en su tramo M' - D', de Avenida de los Insurgentes a Avenida Gran Canal**, la cual le concede la zonificación **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, las viviendas que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa lo definirá). -----

Aunado a lo anterior, de dicha consulta, se desprende que el predio objeto de investigación **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican las normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitida por la ahora Secretaría de Planeación,



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un inmueble de 2 niveles con una altura aproximada de 11.00 metros, en cuyo interior se observó demolición parcial, hasta la primer crujía de su frente. Es importante mencionar que no se observó ningún letrero que advierta características de la obra o Manifestación de Construcción, ni actividad de obra, trabajadores de la construcción o emisiones sonoras provenientes del inmueble.

Con relación a lo anterior, esta Subprocuraduría, si bien emitió oficio número PAOT-05-300/300-8751-2024 de fecha 26 de septiembre de 2024, notificado vía instructivo dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. Sin que al momento de la emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta. -----

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3385/2024** de fecha 09 de septiembre de 2024, que el inmueble de mérito, se localiza **dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación.** -----

Además, informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Dictamen u Opinión Técnica para acreditar los trabajos ejecutados en el predio de mérito, asimismo, dicha Autoridad solicitó que le sea compartido el resultado de la investigación de denuncia ciudadana que se tramita, tal como lo es la resolución administrativa que nos ocupa. -----

En razón de lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección Ejecutiva de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa, a través del oficio **INVEACDMX/DG/DEVA/1728/2024** de fecha 20 de septiembre de 2024, informó que en la misma fecha, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble objeto de investigación, asimismo, hizo de conocimiento que las constancias derivadas de dicho procedimiento se turnaron a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante el oficio **AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1914/2024** de fecha 31 de octubre de 2024 informó que **no existe antecedente de registro alguno.** -----

De tales consideraciones y a solicitud de esta Entidad, la Subdirección de Verificación, Monitoreo y Selección adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante oficio **AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/726/2025** de fecha 02 de mayo de 2025, informó que emitió la orden de verificación en materia de construcción y edificación DVV/INVEA/VV/CYE/407/2025 y que en fecha 22 de abril de 2025 ejecutó visita de verificación en el inmueble de mérito, en la que se asentó que si bien nadie atendió la diligencia, se observaron demoliciones al interior del inmueble. Además hizo de conocimiento que se turnó a la Subdirección de Vigilancia e Infracciones adscrita a esa Alcaldía. -----

En ese tenor, de las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación preexistente de 2 niveles, se ejecutaron de trabajos de demolición al interior los cuales se encuentran en franca violación de los artículos 28, 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, toda vez que **los trabajos**



Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

constructivos se ejecutaron sin contar con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México; ni con Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial registrada ante la Alcaldía. -----

Por lo que le corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado que recayó al procedimiento instaurado el día 20 de septiembre de 2024, para el predio de mérito, el cual informó en el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1728/2024 de misma fecha, el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. -----

Además, le corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, remitir el resultado que recayó al procedimiento ejecutado el día 22 de abril de 2025 bajo la orden de verificación en materia de construcción y edificación DVV/INVEA/VV/CYE/407/2025, para el predio de mérito, de ser el caso el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación. -----

Por otra parte, en atención a la solicitud que realizó la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3385/2024 de fecha 09 de septiembre de 2024, notifíquese el resultado vertido en la presente resolución administrativa. -----

2.- En materia de obstrucción a la vía pública.

✓ Durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, así como de la visita de verificación ejecutada por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, se da cuenta que no se constató obstrucción alguna a la vía pública, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

✓ Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 **Calzada de los Misterios número 53, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Alcaldía Gustavo A. Madero**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/20/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); de igual manera le aplica la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Cantera, General Martín Carrera, Av Oriente 157 en su tramo M' - D', de Avenida de los Insurgentes a Avenida Gran Canal, la cual le



Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

concede la zonificación **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, las viviendas que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa lo definirá). -----

Aunado a lo anterior, **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican las normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación). -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles con una altura aproximada de 11.00 metros, en cuyo interior se observó demolición parcial, hasta la primer crujía de su frente. Es importante mencionar que no se observó ningún letrero que advierta características de la obra o Manifestación de Construcción, ni actividad de obra, trabajadores de la construcción o emisiones sonoras provenientes del inmueble. Diligencia durante la cual tampoco se constató la obstrucción a la vía pública. -----
3. De las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación preexistente de 2 niveles, se ejecutaron de trabajos de demolición desde el interior hasta la primer crujía de su frente los cuales se encuentran en franca violación de los artículos 28, 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, toda vez que **los trabajos constructivos se ejecutaron sin contar con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México; ni con Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial registrada ante la Alcaldía**. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir el resultado que recayó al procedimiento instaurado el día 20 de septiembre de 2024, para el predio de mérito, el cual informó en el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1728/2024 de misma fecha, el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, remitir el resultado que recayó al procedimiento ejecutado el día 22 de abril de 2025 bajo la orden de verificación en materia de construcción y edificación DVV/INVEA/VV/CYE/407/2025, para el predio de mérito, de ser el caso el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación. -----
6. En atención a la solicitud que realizó la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3385/2024 de fecha 09 de septiembre de 2024, notifíquese el resultado vertido en la presente resolución administrativa. -----
7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, así como de la visita de verificación ejecutada por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, se da cuenta que no se constató obstrucción alguna a la vía pública, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo **27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-5366-SOT-1510
y acumulado PAOT-2025-1589-SOT-468

Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla.. ----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y VI, 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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, ambas de la Ciudad de México, 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 y VI, 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. -----

RAOT/JEGG