

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y acumulados PAOT-2025-30-SOT-10,
PAOT-2025-35-SOT-13,
PAOT-2025-38-SOT-16,
PAOT-2025-40-SOT-17,
PAOT-2025-47-SOT-20,
PAOT-2025-48-SOT-21,
PAOT-2025-66-SOT-28,
PAOT-2025-158-SOT-47,
PAOT-2025-616-SOT-173

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

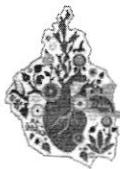
Ciudad de México, a 25 AGO 2025

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-2025-18-SOT-4 y acumulados PAOT-2025-30-SOT-10, PAOT-2025-35-SOT-13, PAOT-2025-38-SOT-16, PAOT-2025-40-SOT-17, PAOT-2025-47-SOT-20, PAOT-2025-48-SOT-21, PAOT-2025-66-SOT-28, PAOT-2025-158-SOT-47, PAOT-2025-616-SOT-173, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fechas 16 y 18 de diciembre de 2024, y 21 de enero de 2025, diez 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (demolición, obra nueva y factibilidad de servicios) y ambiental (impacto y derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Manuel M. Ponce número 105, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, mismas que fueron admitidas en esta Subprocuraduría mediante Acuerdos de fechas 15 y 17 de enero, y 06 de febrero de 2025, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información a la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 Bis de la



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

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 (zonificación: niveles), construcción (demolición, obra nueva y factibilidad de servicios) y ambiental (impacto y derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición, obra nueva y factibilidad de servicios).

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/2/60/R (500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno). -----

En este sentido, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

No obstante lo anterior, de las primeras visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por una barda perimetral y portón de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 06 de febrero de 2025, con número de expediente AAO/DGG/DVA/0031/2025/OB, sin observar lona con datos de la obra. Al interior se observó un inmueble de 1 nivel de altura parcialmente demolido; así como tejas y residuos sólidos de la construcción en el suelo, sin constatar trabajos de construcción ni trabajadores. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de febrero de 2025.

Ahora bien, cabe señalar que de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

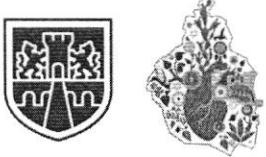
instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. Adicionalmente, es de señalar que el artículo 47 de ese Reglamento, señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente. -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1244-2025 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como fideicomisaria del predio de mérito, refirió que únicamente se realizaron trabajos de demolición de una casa habitación, mismos que, quedaron inconclusos por no contar con los recursos necesarios, y no se han realizado trabajos construcción de obra nueva, por lo que, remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2791-2023 de fecha 06 de octubre de 2023. --
- Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio 2811-200924 para la demolición de 525.07 m², con vigencia del 03 al 23 de diciembre de 2024. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24916-151DEAD23, de fecha 29 de agosto de 2023, el cual, certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), con una superficie total del predio de 1,940.87 m², una superficie de área libre de 1,164.52 m² (60%) y una superficie de desplante de 776.34 m² (40%). -----

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0067/2025 de fecha 27 de marzo de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio 2811-200924 para la demolición de 525.07 m², con vigencia del 03 al 23 de diciembre de 2024. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 60102-151RUCH24D de fecha 19 de septiembre de 2024, el cual, certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), con una superficie total del predio de 1,940.87 m² y una superficie máxima de construcción de 1,552.69 m². -----



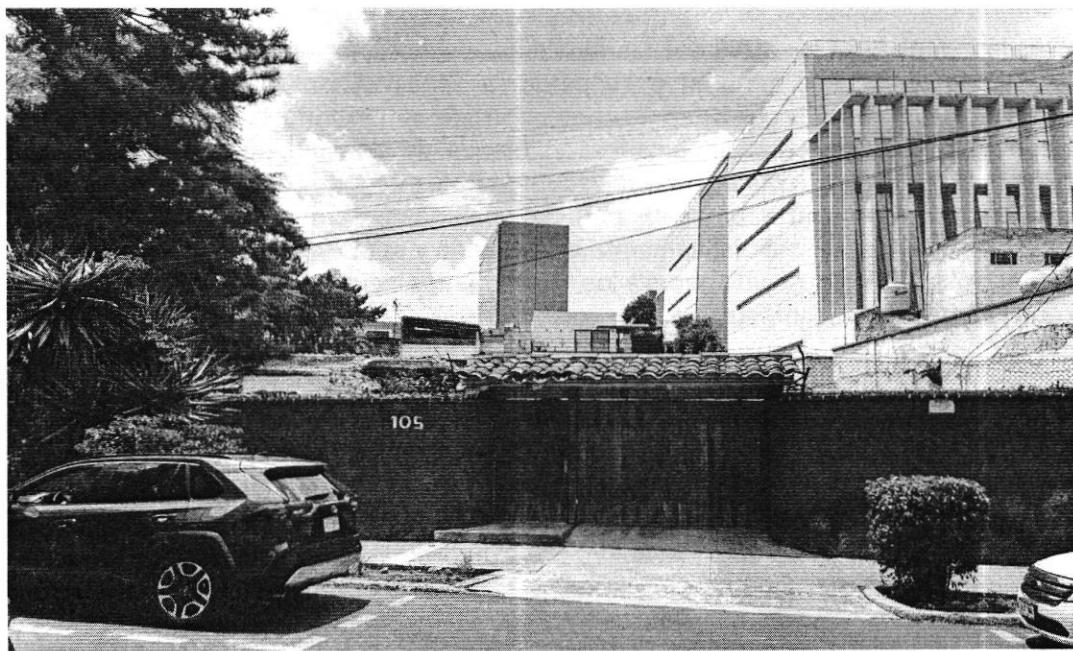
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

Adicionalmente, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/3189/2025 la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó no contar con antecedente alguno de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que permita la construcción de niveles adicionales a los permitidos en la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno). -----

En seguimiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos en el predio objeto de denuncia, observando un predio delimitado por una barda perimetral y portón de madera sin observar sellos impuestos por alguna autoridad ni lona con datos de obra. Al interior se observa un inmueble de 1 nivel de altura parcialmente demolido, sin constatar trabajos de construcción, materiales ni trabajadores. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de agosto de 2025.

En conclusión, en el predio de mérito se llevó a cabo la demolición parcial de un inmueble preexistente de 1 nivel de altura, al amparo de la Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio 2811-200924 para la demolición de 525.07 m², la cual, perdió vigencia el 23 de diciembre de 2024; sin embargo, de las visitas de reconocimientos de hechos no se constataron actividades de demolición ni construcción de obra nueva.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de sellos de suspensión en el predio de mérito el día 06 de febrero de 2025, con número de expediente AAO/DGG/DVA/0031/2025/OB, de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó al procedimiento. -----

2.- En materia ambiental (impacto y derribo de arbolado).

Al respecto, el artículo 23 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales, pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio de la Ciudad de México, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente y las especies silvestres, prevenir futuros daños al ambiente, así como propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, el funcionamiento de los ecosistemas y los servicios ambientales. -----

Asimismo, el artículo 106 de esa Ley, prevé que las Alcaldías, en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrán a su cargo la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles que se encuentren dentro de su territorio. La Alcaldía podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles ubicados en bienes de dominio público o en propiedades particulares, únicamente cuando se requiere para salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, es decir, cuando exista riesgo real y presente para las personas, para el patrimonio urbanístico o arquitectónico, cuando sea necesario el saneamiento de arbolado y para evitar afectaciones significativas en la infraestructura. En todos los casos distintos a los mencionados, será la Secretaría del Medio Ambiente quien resuelva en el ámbito de su competencia. -----

Asimismo, el artículo 109 de la Ley en cita, establece que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. Asimismo, la Secretaría expedirá las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas para la compensación física correspondiente. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, previniendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

En este sentido, de las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por una barda perimetral y portón de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, sin observar lona con datos de la obra. Al interior se observa un inmueble de 1 nivel de altura parcialmente demolido; así como tejas y residuos sólidos de la construcción en el suelo, sin constatar trabajos de construcción ni el derribo de arbolado. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1244-2025 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como fideicomisaria del predio de mérito, refirió que únicamente se realizaron trabajos de demolición de una casa habitación, mismos que, quedaron inconclusos por no contar con los recursos necesarios, y no se han realizado trabajos construcción de obra nueva, por lo que, remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 003056/24 de fecha 18 de abril de 2024, presentada ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la demolición de una casa habitación con una superficie de 525.07 m², en la cual, se refiere que no habrá afectación de áreas verdes ni de individuos arbóreos. -----

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001500/2025, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple de lo siguiente:

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 003056/24 de fecha 18 de abril de 2024, para la demolición de una casa habitación con una superficie de 525.07 m², en la cual, se refiere que no habrá afectación de áreas verdes ni de individuos arbóreos. -----

En conclusión, se constató la demolición parcial de un inmueble de 1 nivel de altura, sin constatar el derribo de arbolado, actividades que contaron con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 003056/24, para la demolición de una superficie de 525.07 m². -----

Cabe señalar que el 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. Se observó un predio delimitado por una barda perimetral y portón de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 06 de febrero de 2025, con número de expediente AAO/DGG/DVA/0031/2025/OB. Al interior se observó un inmueble de 1



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

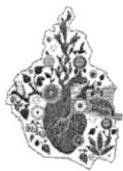
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados

nivel de altura parcialmente demolido; así como, tejas y residuos sólidos de la construcción en el suelo, sin constatar trabajos de construcción, trabajadores ni el derribo de arbolado; sin embargo, en la última visita de reconocimiento de hechos no se observaron sellos impuestos por alguna autoridad. -----

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno). -----
3. Una persona que se ostentó como fideicomisaria del predio de mérito, refirió que únicamente se realizaron trabajos de demolición de una casa habitación, mismos que, quedaron inconclusos por no contar con los recursos necesarios, y remitió copia simple, entre otras, de la Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio 2811-200924 para la demolición de 525.07 m², con vigencia del 03 al 23 de diciembre de 2024; así como, de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 003056/24, para la demolición de una superficie de 525.07 m², en la cual, se refiere que no habrá afectación de áreas verdes ni de individuos arbóreos. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio 2811-200924 para la demolición de 525.07 m², con vigencia del 03 al 23 de diciembre de 2024. -----
5. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, no cuenta con antecedente alguno de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que permita la construcción de niveles adicionales a los permitidos en la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno). -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de sellos de suspensión en el predio de mérito el día 06 de febrero de 2025, con número de expediente AAO/DGG/DVA/0031/2025/OB, de ser el caso, remitir la resolución administrativa que recayó al procedimiento. -----
7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 003056/24, para la demolición de una casa habitación con una superficie de 525.07 m², sin que se manifestara la afectación de área verde ni el derribo de arbolado. -----

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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Expediente: PAOT-2025-18-SOT-4
y 9 acumulados**

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, 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, 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. -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 9 de 9