

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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-2025-27-SOT-8, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

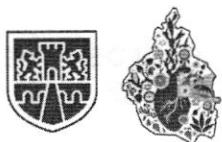
ANTECEDENTES

En fecha 16 de diciembre de 2024, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Antonio número 455, Torre Sur interior 804, colonia Carola, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las Autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción I, V, VI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III y IV, 25 fracciones I, III, VIII, IX y X 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.

RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 43 de dicha Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

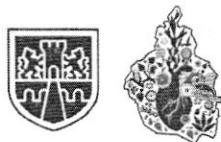
Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/8/50/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, al inmueble referido le aplica Norma Técnica para Zonas con Riesgo, la cual establece que aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- Riesgos y Vulnerabilidad, deberán cumplir con Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como por parte de la entonces Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón (actualmente Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató tres cuerpos constructivos desplantados en toda la superficie del predio, los cuales se conforman por nueve niveles cada uno, en la azotea del cuerpo constructivo que se ubica en el frente del predio, se advierten pérgolas, las cuales son preexistentes, sin que se observen trabajos constructivos ni trabajadores. -----

Adicionalmente, 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



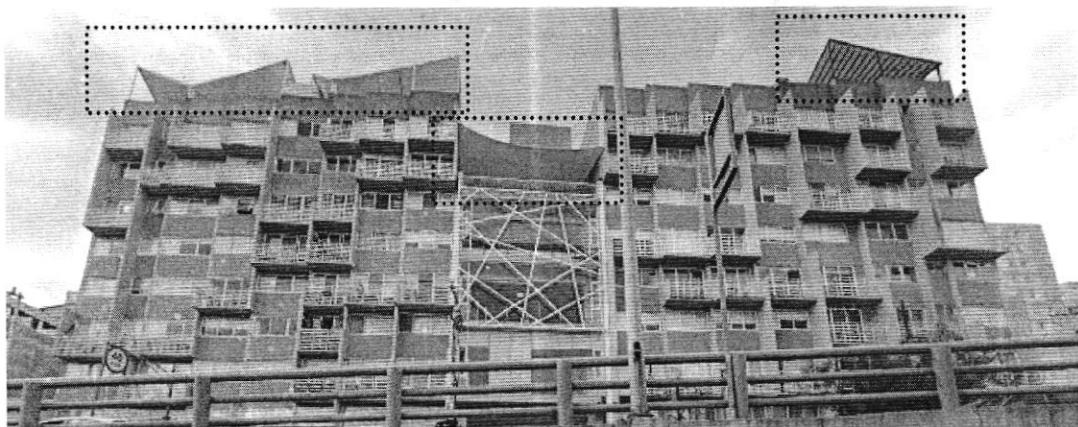
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

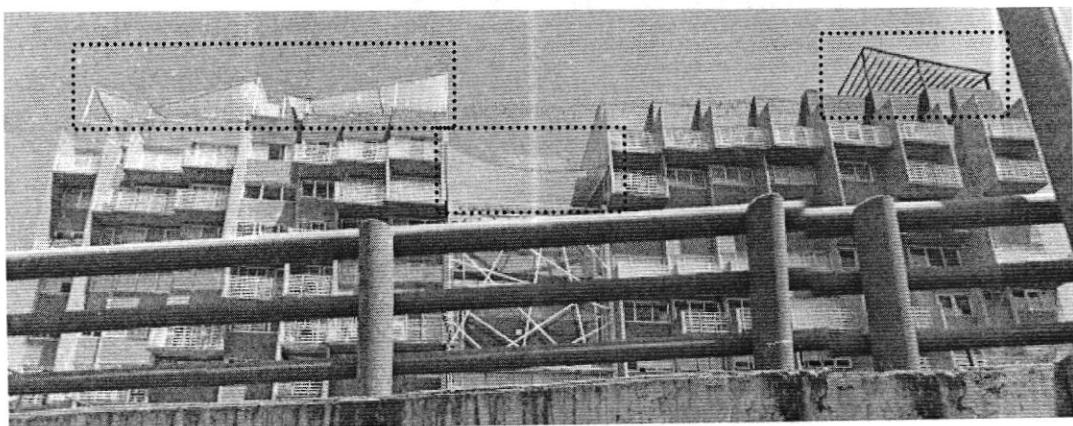
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

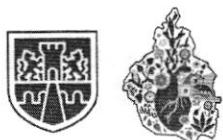
procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 27 de agosto de 2025, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps y Google Earth, vía Internet (<http://www.google.com/maps/> y <http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la vista street view y satelital, se localizaron imágenes con antigüedad de cinco meses a tres años del predio denunciado, observando tres torres, advirtiendo que desde agosto de 2022, se encuentran sobre la azotea de la torre ubicada al Sur del predio, 2 velarías y una lona en la sección poniente y central de dicha torre, y una techumbre sostenida mediante perfiles metálicos en la sección oriente de dicha torre; lo cual cubre un aproximado del 70% de la azotea de dicha torre. 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, tal y como se observa en la siguiente imagen:



Vista Street View Agosto 2022 Google Maps



Vista Street View mayo 2023 Google Maps

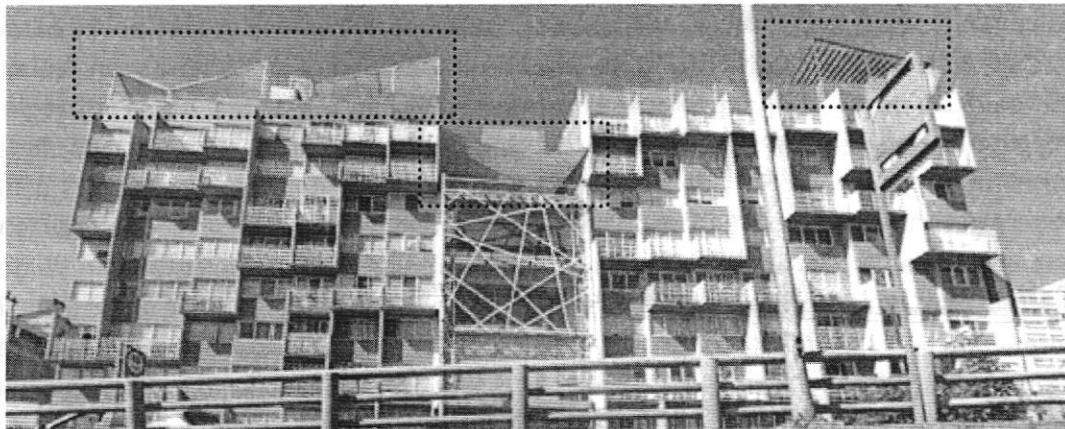


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8



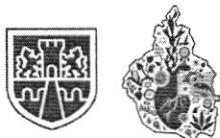
Vista Street View noviembre 2024 Google Maps



Vista satelital abril 2023 Google Earth



Vista satelital Agosto 2024 Google Earth

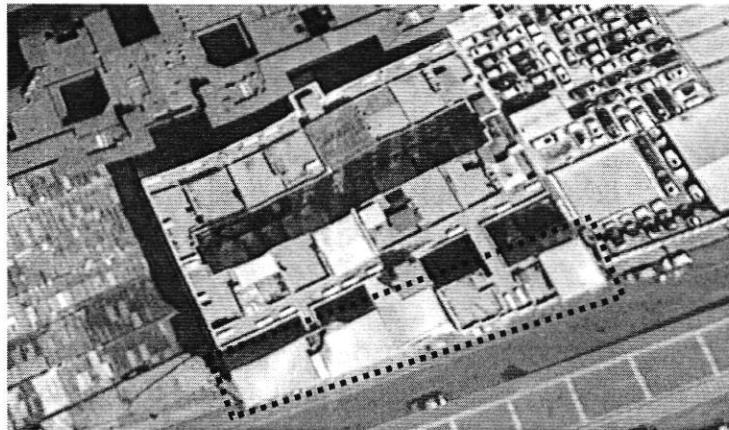


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

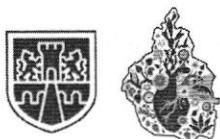


Vista satelital Marzo 2025 Google Earth

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante oficio PAOT-05-300/300-2384-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta, entre otros, con Registro de Manifestación de Construcción para el domicilio denunciado. Al respecto, mediante oficio AAO/DGODU/DDU/JUDMLCA/0052/2025, de fecha 24 de marzo de 2025, y recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 27 de marzo de 2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcciones y Anuncios de dicha Alcaldía, informó que de la búsqueda en los registros y archivos de esa Jefatura, se concluyó que durante el periodo comprendido entre los años 2023 al 2025, no se localizó información alguna para el inmueble de referencia. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-2399-2025, de fecha 28 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con dictamen de riesgo para el predio de referencia. Al respecto, mediante oficio CDMX/AÓ/DUGIRPC/CZAR/411/2025, de fecha 20 de marzo de 2025, recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 04 de abril de 2025, dicha Dirección informó que no encontró opiniones técnicas de riesgo en materia de protección civil emitidas para el predio de referencia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1642-2025, de fecha 24 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con opinión técnica de riesgo para el predio de referencia. Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGPU/DCT/2223/2025, de fecha 03 de abril de 2025, recibido en oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 10 de abril de 2025, la Dirección de Control Territorial de dicha Secretaría, informó que no cuenta con documento oficial mediante el cual se haya emitido opinión técnica de riesgo por condiciones del subsuelo para la



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

realización de alguna obra de construcción, ampliación, demolición, adición de niveles o procedimiento administrativo asociado con el inmueble de interés. -----

En este sentido, de lo constatado en el reconocimiento de hechos y en la consulta a Google Maps y Google Earth, se advierte que no se llevaron a cabo trabajos constructivos en el predio de referencia y los elementos construidos en la azotea de la torre sur de dicho predio se encuentran edificados al menos desde agosto de 2022. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, la denuncia sólo podrá presentarse dentro del plazo de un año, a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, hechos u omisiones referidos en el artículo 22. -----

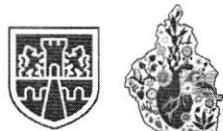
En razón de lo anterior, resulta procedente dar por terminada la presente investigación toda vez que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por existir imposibilidad material para continuarla, ya que no se constataron los hechos denunciados. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos investigados, 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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida San Antonio número 455, Torre Sur interior 804, colonia Carola, Alcaldía Álvaro Obregón, no se constataron trabajos de construcción. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-27-SOT-8

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.-----

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 fracciones 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. -----

SSJ/PRVE /BARS