

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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, 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-2025-4582-SOT-1446, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de julio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el inmueble ubicado en Calle Hermenegildo Galeana número 31, Colonia San Ángel Inn, alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitud de información a la autoridad competente 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 BIS, 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 en materia de desarrollo urbano, (zonificación), la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento; así como la normativa en materia de construcción, correspondiente al Reglamento de Construcciones.

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

1.- En materia de desarrollo construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación)



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

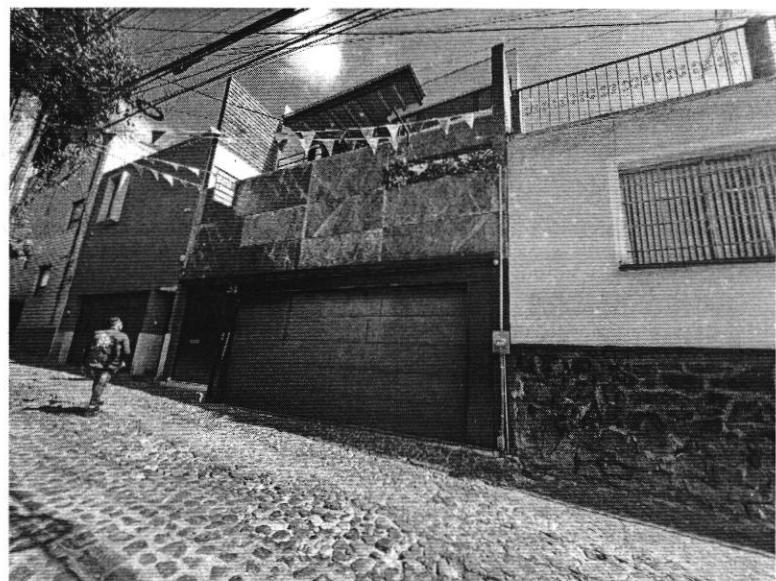
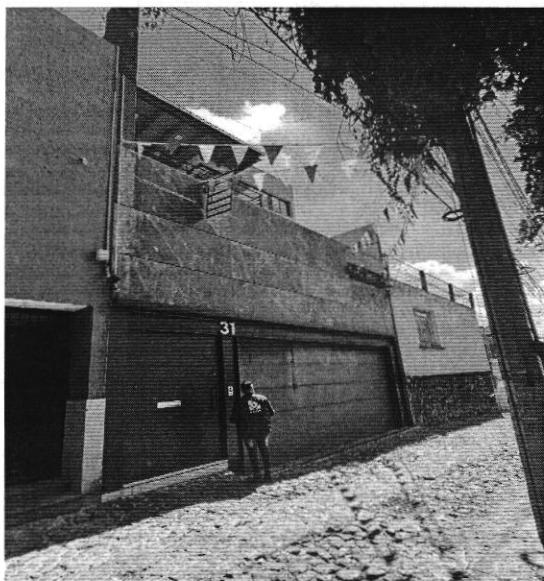
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Durante la primer visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, desde vía pública se observó un inmueble de aparentemente 3 niveles de altura visibles totalmente terminado y en venta, con características de reciente remodelación, sin que se constataran trabajos de construcción, trabajadores y/o materiales. -----



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 25 de julio de 2025

Adicionalmente, se realizó consulta al programa Google Maps, con el objetivo de identificar modificaciones al predio, particularmente por cuanto hace a la construcción; sin embargo, con las imágenes disponibles de octubre de 2017 a octubre de 2024 se observa que el inmueble mantiene las mismas características físicas constatadas durante la visita de reconocimiento de hechos. -----

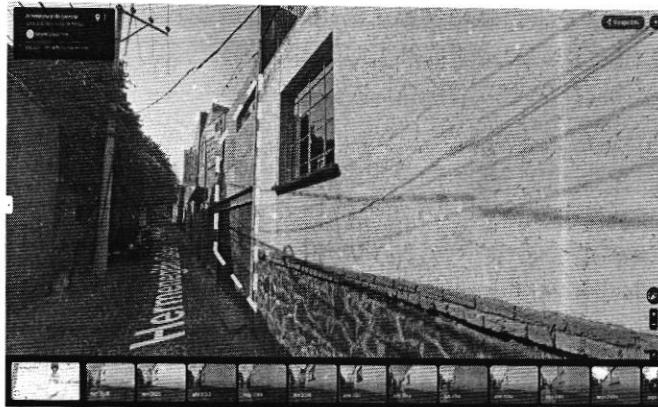


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

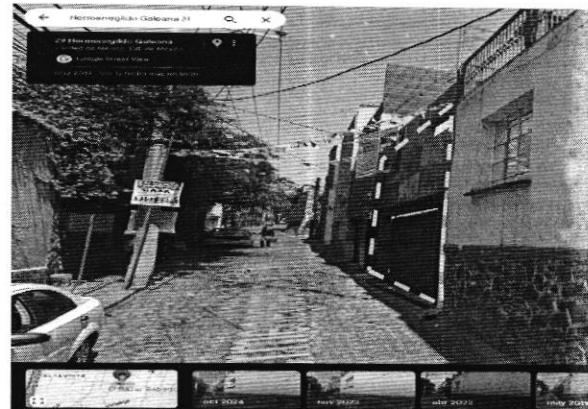
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

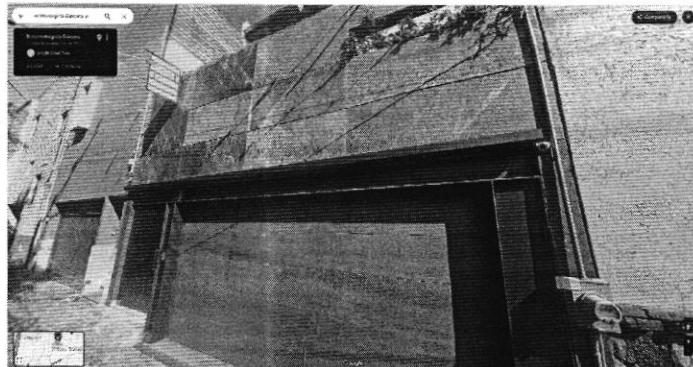
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Fuente: Google Street View, de fecha enero 2017.



Fuente: Google Street View de fecha octubre de 2019



Fuente: Google Street View de fecha octubre de 2024

Al respecto es de señalar que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, al predio de interés le aplica la zonificación HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre). -----

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

No obstante lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-8318-2025 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble, se presentó en las instalaciones de esta Entidad y manifestó que en el inmueble no se realizan actividades de construcción, toda vez que, la obra terminó hace 10 años, por lo que señaló estar en la disposición de permitir el ingreso a personal de esta Entidad a efecto de constatar su dicho. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

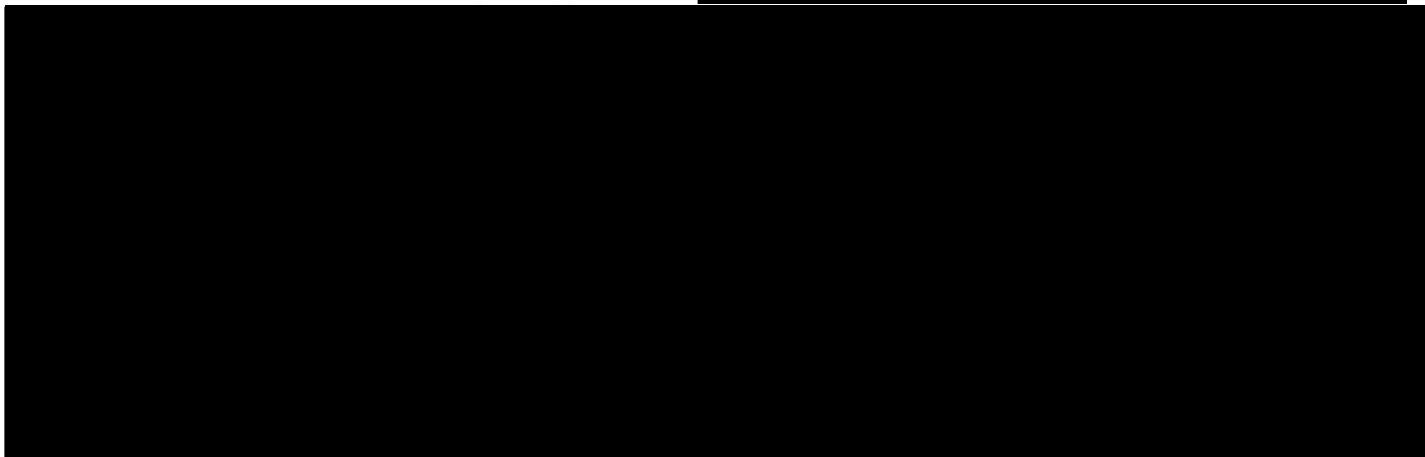
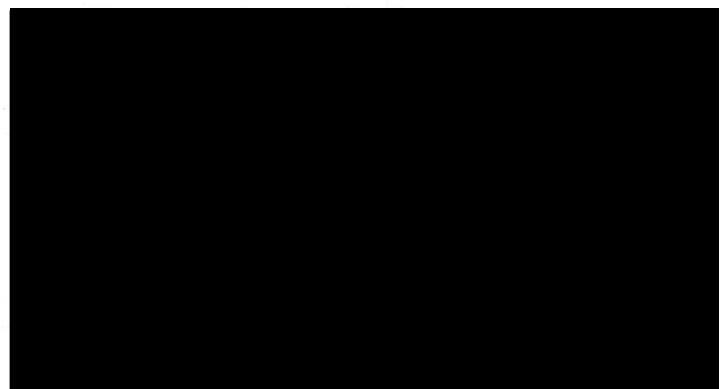
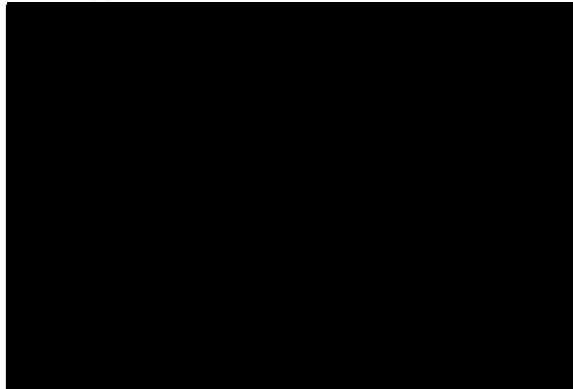
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

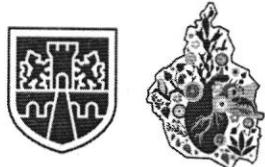
Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En razón de lo anterior, aportó copia simple de diversas documentales, entre otras, del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-5687-2014, vigente del 12 de diciembre de 2014 al 12 de diciembre de 2016 y la autorización de uso y ocupación número CDU/JUDMLCA/088/2015/01 de fecha 11 de diciembre de 2015. -----

Adicionalmente, en fecha día 20 de agosto de 2025, personal de esta Entidad realizó una segunda visita de reconocimiento de hechos, en la cual se tuvo acceso al interior del domicilio, donde se constató un inmueble con 3 niveles de altura y un semisótano, que cuenta con vestíbulo, recamaras, jardín, cocina y cuarto de tendido, entre otros, todo con características de preexistencia, sin observar trabajos de construcción, materiales ni trabajadores. -----



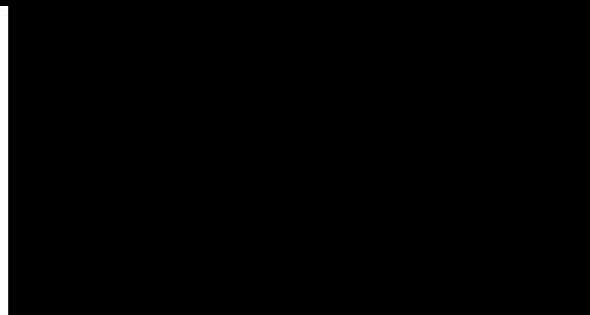
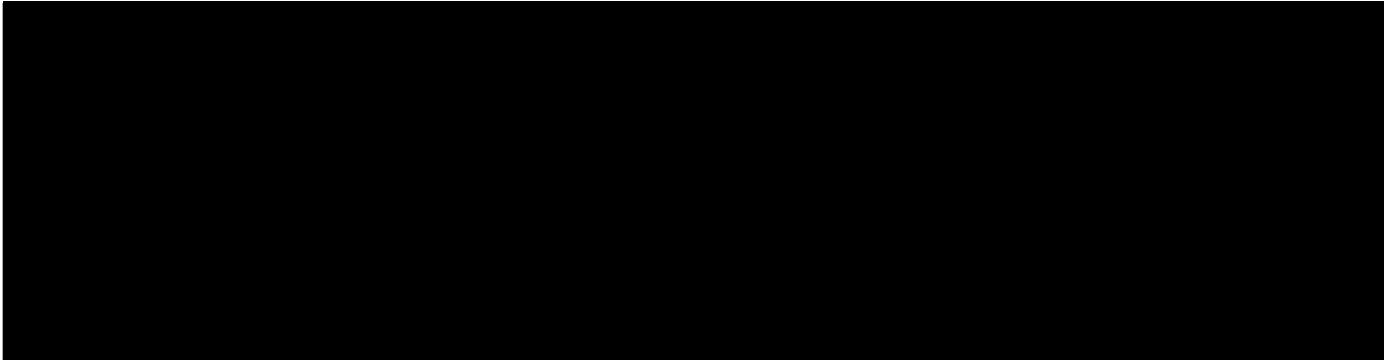


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



99

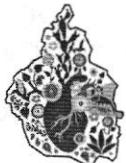
Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 20 de agosto de 2025

En conclusión, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), toda vez que, no se constataron actividades de construcción, toda vez que se trata de un inmueble que fue construido hace aproximadamente 10 años, mismo que actualmente se encuentra desocupado y en venta. -----

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 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. De los reconocimientos de hechos realizados se constató un inmueble de 3 niveles de altura y un semisótano, que cuenta con vestíbulo, recamaras, jardín, cocina y cuarto de tendido, entre otros espacios, todo con características de preexistencia, sin observar trabajos de construcción, materiales ni trabajadores. -----
2. En atención al oficio PAOT-05-300/300-8318-2025 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble, manifestó que en el inmueble no se realizan actividades de



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4582-SOT-1446

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

construcción, toda vez que, la obra terminó hace 10 años; y aportó copia simple, entre otros, del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-5687-2014, vigente del 12 de diciembre de 2014 al 12 de diciembre de 2016 y la autorización de uso y ocupación número CDU/JUDMLCA/088/2015/01 de fecha 11 de diciembre de 2015. -----

3. No se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), toda vez que, no se constataron actividades de construcción. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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. -----

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 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 IV y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción IV, 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. -----

RMGG/MGG

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

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 6