



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 SEP 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-2025-2516-SOT-782, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

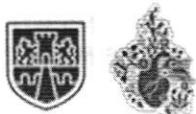
ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Risco número 237, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón ; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de abril de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos para el Distrito Federal. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

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) y construcción (demolición y obra nueva).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

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

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé 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 del 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. -----

Asimismo, con el artículo 57, fracción IV, del Reglamento referido, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 70% de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000.00 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por una barda perimetral que está cubierta por arbustos y contando con un acceso a base de tapias de madera, en donde se exhibe una lona que refiere a un Registro de Manifestación de Construcción tipo A, al interior se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo el cual se conforma por un sótano, sobre el que se desplantan armados de varilla de acero para el colado de elementos de concreto armado (elementos estructurales), asimismo, se advirtieron diversos materiales de obra, como tabiques apilados, tuberías de pvc y polietileno, cimbra de madera y piezas tubulares para andamios, sin constatar indicios de demolición. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.-----

A mayor abundamiento, 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 de la Ciudad de México, siendo que en los 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 en la herramienta de información geográfica Google Earth Pro, a fin de constatar los cambios históricos que ha sufrido el predio ubicado en Calle Risco número 237, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; por lo que, se observó en la imagen de septiembre de 2023, un inmueble desplantado en la sección norponiente del predio investigado, al cual no se le advierten intervenciones físicas sobre el mismo. No obstante a lo anterior, en octubre de 2024 se constató que el inmueble antes mencionado está parcialmente intervenido en su cubierta, toda vez que ya no cuenta con la misma forma constatada en la imagen de septiembre de 2024. En este sentido, en la imagen de abril de 2025 se advirtió que el inmueble fue demolido, toda vez que se constató el predio libre de construcciones. 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

De lo anterior se desprende que, posteriormente al mes de septiembre de 2024 se llevó a cabo la demolición de un inmueble preexistente ubicado en la sección norponiente del predio investigado, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Google Earth Pro – Septiembre de 2023



Google Earth Pro – Octubre de 2024



Google Earth Pro – Abril de 2025

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300-300/300-06015-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes en materia de construcción. Ahora bien, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0546/2025, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano dicha Alcaldía informó que para el predio investigado no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-6014-2025, a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número CDMX/AAO/JOA/CVUT/509/2025, dicha Coordinación informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Ahora bien, de las pruebas aportadas por la persona denunciante se tuvo conocimiento que en el predio investigado fueron colocados sellos de suspensión de actividades por infringir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, los cuales fueron impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón. En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-06017-2025, a la Dirección General de Gobierno de dicha Alcaldía informar el estado que guarda el procedimiento de visita de verificación ejecutada en el predio investigado que motivo la colocación de sellos de suspensión. Al respecto, mediante el oficio número CDMX/AAO/DGG/DVA/0333/2025, la Dirección de Verificación Administrativa de dicha Alcaldía informó que cuenta con un procedimiento de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, del cual se emitió resolución administrativa en fecha 23 de agosto de 2024, a través de la cual se determinó imponer sellos de clausura, estado que prevalece al momento de emisión del presente instrumento. -----

No obstante a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron sellos de ningún tipo impuestos por alguna Autoridad en el predio investigado. -----

Respecto al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-05909-2025 a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar si cuenta con Dictamen Técnico para Zonas de Riesgos para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número SPOTMET/DGPU/DCT/4532/2025, la Dirección de Control Territorial de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen técnico para el predio investigado. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante el oficio número PAOT-05-300/300-06012-2025, 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 Técnico para Zonas de Riesgos para el predio investigado. Al respecto, mediante el oficio número CDMX/AÁO/DUGIRPC/CZAR/1106/2025, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen Técnico para el predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

En conclusión, se ejecutaron trabajos de construcción el predio investigado consistentes en la demolición de un inmueble preexistente que se ubicaba en la sección norponiente del predio, y el desplante de un cuerpo constructivo el cual se conforma por un sótano, sobre el que se desplantan armados de varilla de acero para el colado de elementos de concreto armado (elementos estructurales), lo anterior sin contar con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, ni con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo los artículos 47 y 57, fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Por otra parte, contraviene la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, toda vez que no contó con los Dictámenes Técnicos para zonas de riesgo emitidos por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y de la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, e iniciar las acciones legales procedentes de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) por probable delito de quebrantamiento de sellos. -----

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, 90 fracción X y 94 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

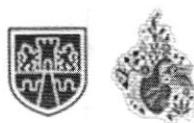
1. Al predio ubicado en Calle Risco número 237, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 70% de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000.00 m² de terreno). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por una barda perimetral que está cubierta por arbustos y contando con un acceso a base de tapias de madera, en donde se exhibe una lona que refiere a un Registro de Manifestación de Construcción tipo A, al interior se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo el cual se conforma por un sótano, sobre el que se desplantan armados de varilla de acero para el colado de elementos de concreto armado (elementos estructurales), asimismo, se advirtieron diversos materiales de obra, como tabiques apilados, tuberías de pvc y polietileno, cimbra de madera y piezas tubulares para andamios, sin constatar indicios de demolición. -----
3. De la información obtenida en el Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, se advirtió la demolición de un inmueble preexistente que se ubicaba en la sección norponiente del predio. -----
4. Se ejecutaron trabajos de construcción el predio investigado consistentes en la demolición de un inmueble preexistente que se ubicaba en la sección norponiente del predio, y el desplante de un cuerpo constructivo el cual se conforma por un sótano, sobre el que se desplantan armados de varilla de acero para el colado de elementos de concreto armado (elementos estructurales), lo anterior sin contar con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, ni con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo los artículos 47 y 57, fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Por otra parte, contraviene la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, toda vez que no contó con los Dictámenes Técnicos para zonas de riesgo emitidos por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y de la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2516-SOT-782

6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, e iniciar las acciones legales procedentes de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) por probable delito de quebrantamiento de sellos. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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: -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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 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 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. -----

SSJ/PRVE/JHP