

EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 23 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-AO-20-SOT-18, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes :

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025, la Titular Interina de esta Procuraduría, instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Nicanor Arvide número 335, Colonia Arvide, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 02 de abril de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitud de información a la autoridad competente, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII 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.

**1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/4/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18

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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas, advirtiéndose que en el interior no hay algún cuerpo constructivo desplantado sobre el terreno y no se constataron actividades de obra ni se exhibió alguna lona con datos de la manifestación de construcción. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/300-5305-2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realice las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presente las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra; sin que al momento de emisión del presente instrumento se haya atendido a dicho requerimiento. -----

En este sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5390-2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición y Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado. Al respecto mediante el oficio número CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0690/2025, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Por otra parte, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5388-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número CDMX/AÁO/JOA/CVUT/458/2025, dicha Coordinación informó que no cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado. -----

En ese orden de ideas, se solicito mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5387-2025 a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18

materia de construcción al predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número AÁO/DGG/DVA/JUDVOyPE/1302/2025, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de dicha Alcaldía, informó que en fecha 20 de junio de 2025, ejecutó visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, en la cual el personal adscrito a la Alcaldía no constató indicio alguno de trabajos de construcción en el mismo. -----

Respecto al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5464-2025, 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/4513/2025, 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-05-300/300-5386-2025, 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/896/2025, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen Técnico para el predio investigado. -----

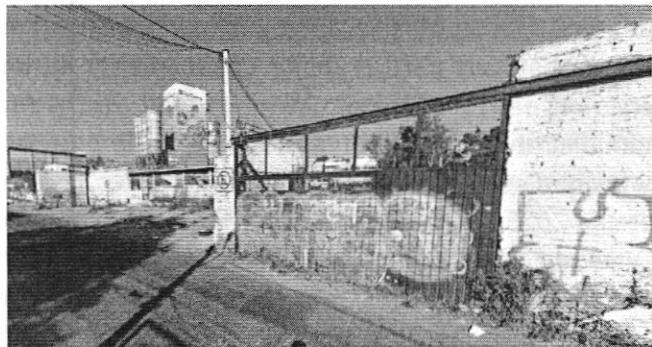
A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres, en fecha 05 de septiembre de 2025, realizó la consulta en la herramienta de información geográfica Google Maps - Street View, del cual se obtuvieron imágenes a pie de calle, así como al programa Google Earth Pro, del cual se obtuvieron fotos satelitales, a fin de constatar los cambios históricos que ha sufrido el predio ubicado en Calle Nicanor Arvide número 335, Colonia Arvide, Alcaldía Álvaro Obregón; por lo que, se observó en la imagen a pie de calle de enero de 2023, un predio delimitado en su frente a la calle por un muro de mampostería, un portón



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18

metálico y un inmueble preexistente de 1 nivel de altura que por sus características físicas estuvo abandonado. Posteriormente en la imagen satelital de abril de 2023, se advirtió que dicho inmueble preexistente fue demolido y todo el predio se encuentra libre de construcciones. En este sentido, en la imagen a pie de calle de octubre de 2024 se advirtió que el predio se encuentra delimitado mediante tapias metálicas sin que se adviertan trabajos de construcción en su interior. Asimismo, en la imagen satelital de marzo de 2025 se advirtió que el predio se mantiene libre de construcciones. Por último, en el reconocimiento de hechos de fecha 02 de julio de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató indicio alguno en materia de construcción, manteniéndose la misma delimitación de tapias metálicas en su frente. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental publica 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. -----

De lo anterior se desprende que, en enero de 2023 el predio investigado se encontraba delimitado en su frente a la calle por un muro de mampostería, un portón metálico y un inmueble preexistente de 1 nivel de altura, que por sus características físicas estuvo abandonado, mismo que fue demolido entre enero y abril de 2023, quedando el predio libre de construcciones; aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos de fecha 02 de julio de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos de construcción, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Google Maps Street View – Enero de 2023



Google Earth – Abril de 2023



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

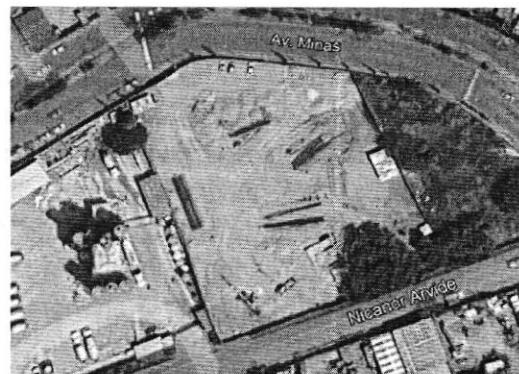
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

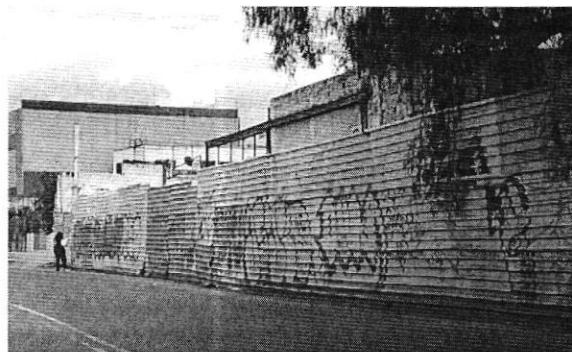
EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18



Google Maps Street View – Octubre de 2024



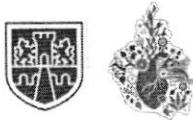
Google Earth – Marzo de 2025



Reconocimiento de Hechos – 02 de julio de 2025

Por lo anterior, resulta procedente dar por terminada la investigación del presente expediente al actualizarse 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, toda vez que no se constataron incumplimientos en materia de construcción y uso de suelo. -----

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 84 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-AO-20-SOT-18

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. En enero de 2023 el predio investigado se encontraba delimitado en su frente a la calle por un muro de mampostería, un portón metálico y un inmueble preexistente de 1 nivel de altura, que por sus características físicas estuvo abandonado, mismo que fue demolido entre enero y abril de 2023, quedando el predio libre de construcciones; aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos de fecha 02 de julio de 2025, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron trabajos de construcción, por lo que no se advierten incumplimientos en materia 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 fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - 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/JHP