

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

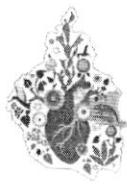
30 SEP 2025

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, 5 fracciones I y XI, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3705-SOT-1178, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de junio 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Encino número 7, Colonia El Encino del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de junio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes y, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

I, III, IV, IV Bis, VIII 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 a materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal (Ahora Ciudad de México), así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

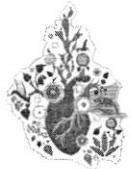
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar alguna obra de ampliación y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar un predio delimitado barda de mampostería y un acceso peatonal en donde se exhibe el número 7, a un costado de dicho acceso se advierte un cuerpo constructivo en fase de obra negra. -----

Por lo anterior, se giró oficio al propietario, poseedor, representante legal y/o director responsable de obra a efecto de que realizara las manifestaciones necesarias respecto a los hechos denunciados. --

Al respecto, una persona que se ostentó como poseedor realizó diversas manifestaciones sin aportar dictamen técnico u opinión técnica en materia de riesgo emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, ni por la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante oficio PAOT-05-300/300-08525-2025, informar si para el predio en comento cuenta con antecedente de opinión técnica de riesgo. Al respecto, mediante oficio CDMX/AÁO/DUGIRPC/CZAR/1886/2025, dicha Dirección informó no contar con Opiniones técnicas de riesgo en materia de protección civil para el predio investigado. -----

Asimismo, mediante oficio SPOTMET/DGPU/DCT/7035/2025, la Dirección de Control Territorial de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México a solicitud de esta Subprocuraduría informó que de una búsqueda realizada en los acervos documentales con los que cuenta dicha Dirección, **no se localizó** documento oficial mediante



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

el cual haya sido emitido Opinión Técnica de Riesgo por condiciones de Subsuelo para la realización de alguna obra de construcción, ampliación, demolición, adición de niveles o procedimiento administrativo asociado al inmueble. -----

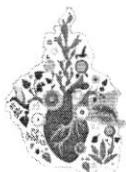
Cabe señalar, que a efecto de mejor proveer se prestaron las facilidades para que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizará un reconocimiento de hechos al interior del predio, constatando que dicho predio se ubica sobre un pendiente natural, al interior se advierte que el cuerpo constructivo objeto de investigación se encuentra conformado por dos niveles, de los cuales la planta baja se encuentra habitada y el segundo nivel sin habitar y en fase de obra negra. -----

En conclusión, el cuerpo constructivo objeto de investigación se ubica en pendiente natural y cuenta con 2 niveles, por lo que no rebasa el número de niveles permitidos por la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, sin embargo las actividades de construcción ejecutadas no contaron con dictamen técnico en materia de zonas riesgo por autoridad competente como lo es la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

1. **En materia de construcción (ampliación).**

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo en fase de obra negra, sin advertir al momento de la diligencia la realización de trabajos constructivos. -----

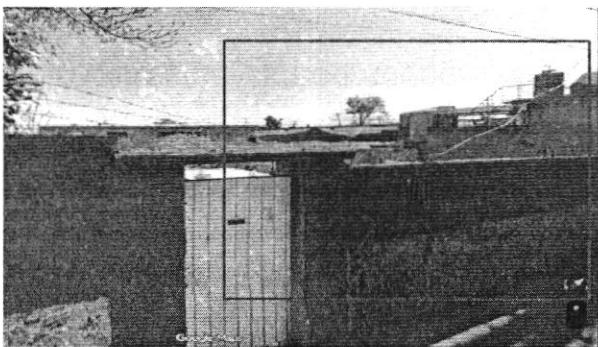


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

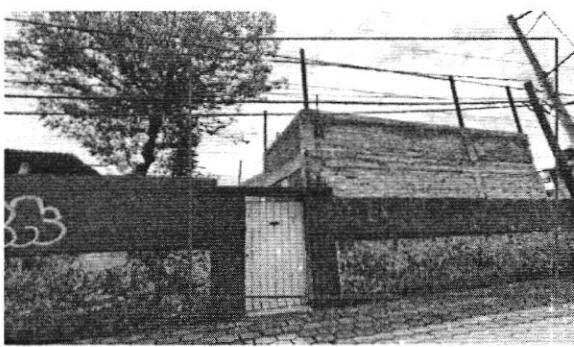
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, 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 la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* en fecha 17 de enero de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, de la cual se constataron las siguientes modificaciones en el inmueble: se advierte que dentro del periodo que abarca diciembre de 2024 y agosto de 2025 se desplanto en el predio un cuerpo constructivo, el cual se encuentra en fase de obra negra.



Google Maps Street View – diciembre 2024



Fotografía tomada durante reconocimiento de hechos de fecha
02 de septiembre de 2025

Por lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

predio investigado. Al respecto, mediante escrito de fecha 20 de agosto de 2025, el cual fue recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha una persona que se ostentó como poseedor, realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) que en el inmueble ubicado en Encino número 7, Colonia el Encino del Pueblo de Tetelpan (...) bajo protesta de decir verdad, NO se están realizando trabajos de construcción, por lo tanto es imposible que aportes los 7 documentos requeridos en el oficio de referido en el párrafo anterior (Sic). (...)"

Y presentó como prueba, en copia simple para acreditar su dicho, los siguientes documentos: -----

- Citatorio por instructivo de fecha 18 de agosto de 2025, con anexos correspondientes. -----
- Acta de visita de verificación de 19 de agosto de 2025, de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Sin aportar documento alguno que acredite la ejecución de los trabajos de ampliación realizados. ---

A solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0845/2025, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que de la búsqueda correspondiente en los registros y archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias, Construcciones y Anuncios, no se cuenta con antecedente para el predio en comento. -----

Por su parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-08516-2025, a la Dirección de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

Al respecto, mediante oficio AÁO/DGG/DVA/JUDVOyPE/1606/2025, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que se instauró procedimiento administrativo en materia de construcciones, anexando a su oficio copia simple del acta levantada durante la visita de verificación, mismo que se encuentra en sustanciación.-----

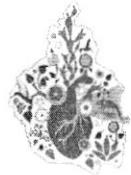
En conclusión, en el predio investigado se ejecutaron trabajos de ampliación sin contar con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón informar el resultado del procedimiento iniciado en materia de construcción para el predio denunciado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

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 Encino número 7, Colonia El Encino del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200.0 m² de terreno). Adicionalmente, le aplica



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar alguna obra de ampliación y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

2. De lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante los reconocimientos de hechos y consulta a Google Maps, se ejecutó la ampliación del segundo nivel de un inmueble preexistente, sin contar con registro de manifestación de construcción ante la alcaldía Álvaro Obregón, contraviniendo a lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, aunado a que tampoco cuenta con dictamen emitido por autoridad competente en materia de zonas de riesgo. -----

3. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón informar el resultado del procedimiento iniciado en materia de construcción para el predio denunciado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

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. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3705-SOT-1178

----- 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, así como a 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 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. -----