



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1430-SOT-412

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

28 OCT 2025

Ciudad de México, a

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-2025-1430-SOT-412, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 27 de febrero 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, denuncio ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Paseo del Pedregal número 735, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 13 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía 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: niveles) y construcción (ampliación)

De las visitas de reconocimiento de hechos, realizadas por personal adscrito a esta Entidad, inicialmente se observó un predio delimitado con un muro perimetral y zaguán de acceso, con un inmueble preexistente aparentemente de dos niveles de altura, en el que se realizaban actividades de remodelación consistentes en el cambio de cancelería y reparación de muros divisorios, identificando trabajadores y materiales.



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

CIUDAD DE MÉXICO

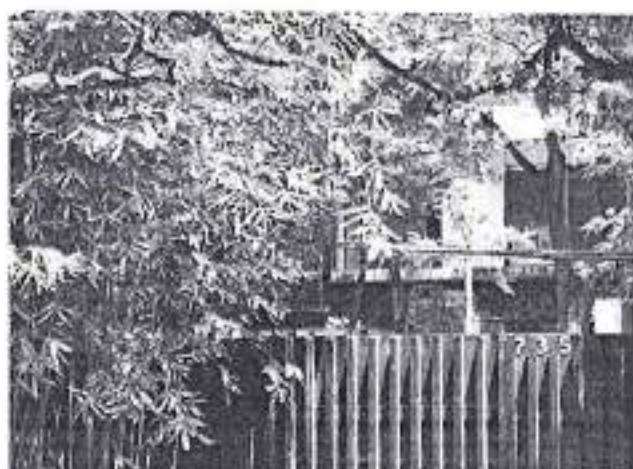
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1430-SOT-412

Posteriormente, se observó el mismo inmueble, sin identificar trabajadores ni actividades de construcción. Durante las diligencias no se constataron actividades de ampliación para la habilitación de niveles adicionales.

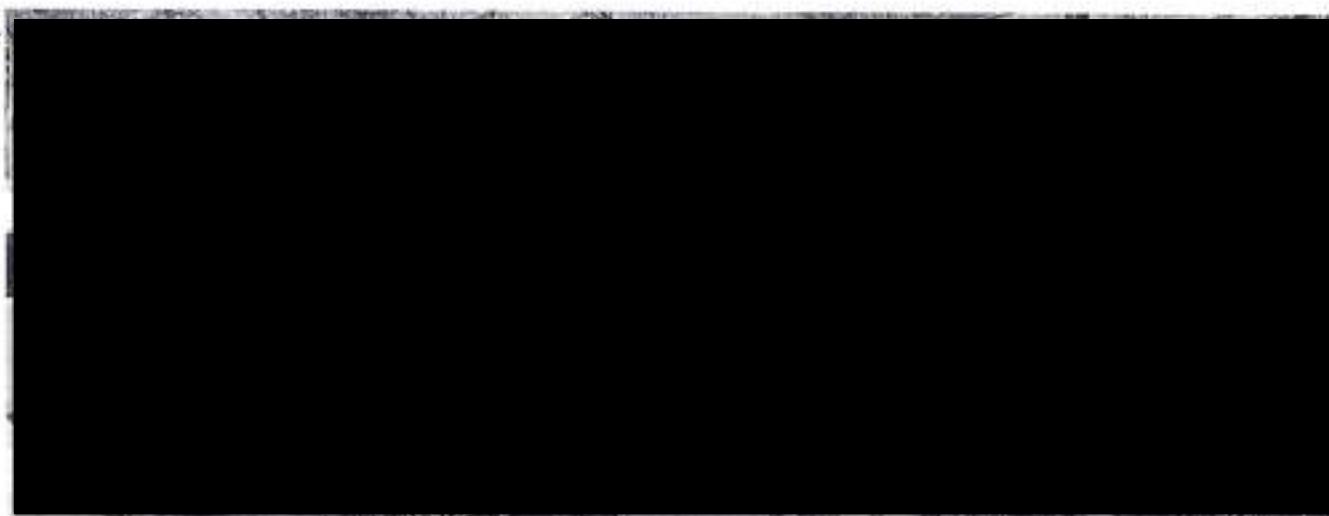


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 03 de abril de 2025



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 03 de julio de 2025.

Adicionalmente, de las documentales aportadas por la persona denunciante se cuenta con fotografías, en las cuales se observa un inmueble preexistente de dos niveles de altura, en el cual se realizan trabajos de remodelación consistentes en el cambio de cancelería; así como, personal realizando la colocación de estructuras de PTR en los muros colindantes.



Fuente PAOT: fotografías proporcionadas por la persona denunciante.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1430-SOT-412

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-03066-2025 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como Propietaria del inmueble, manifestó que se realizan trabajos menores al interior del inmueble amparados por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo cual aportó, entre otras documentales, lo siguiente:

1. Copia Simple del oficio AAO/DGODU/DDU/0253/2025 de fecha 03 de marzo de 2025, respecto a la toma de conocimiento para llevar a cabo los trabajos consistentes en la sustitución de recubrimientos, pisos de madera y azulejo, alfombras, desmontaje de muebles de baño, cocina, sala y estancia, retiro de chimenea en el interior y montículos de piedra en el área exterior, reacondicionamiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas, mantenimiento de muros y cambio de cancelería, en términos del artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
2. Copia simple del Acta de visita de verificación de fecha 25 de marzo de 2025 del expediente AAO/DGG/DVA/124/2025/OB emitida por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón.

Al respecto, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente.

Sin embargo, el artículo 62 fracciones II y XI, de dicho Reglamento, menciona que, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; así como, obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70 % mínimo de área libre y densidad restringida: una vivienda en cada 1000 m² de terreno)

En razón de lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio AAO/DGODU/DDU/SPyDU/JUDMLCA/0083/2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que de la búsqueda exhaustiva dentro sus registros y archivos durante el periodo comprendido entre los años dos mil veintitrés al dos mil veinticinco no se localizó información relacionada con algún registro de manifestación de construcción para el inmueble en mención.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1430-SOT-412

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer a petición de esta Entidad mediante oficio AAO/DGG/DVA/JUDVOyPE/0720/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con procedimiento administrativo en materia de construcción iniciado al inmueble de interés dentro del expediente AAO/DGG/DVA/0124/2025/OB, dentro del cual se ejecutó visita de verificación en fecha 25 de marzo de 2025, de la cual se desprende que "(...) se trata de un inmueble preeexistente (...) que al momento se observa sin puertas, así como en algunos espacios levantamiento de pisos, (...) en la parte posterior del Predio se observa que levantaron una estructura de PTR con plástico de apariencia de madera; así mismo en los muros colindantes (...) no se observa obra y/o construcción en proceso; solo los trabajos antes mencionados (...)".

En conclusión, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), toda vez que, de lo constatado por esta Entidad y por la Alcaldía Álvaro Obregón se realizaron actividades de remodelación de un inmueble preexistente, mismas que contaron con Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, mediante oficio AAO/DGODU/DDU/0253/2025 de fecha 03 de marzo de 2025.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo iniciado en materia de construcciones con número de expediente AAO/DGG/DVA/0124/2025/OB.

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 89 primer párrafo 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

- Se constató un inmueble preeexistente, aparentemente de 2 niveles de altura, delimitado con un muro perimetral y zaguán de acceso, en el cual se realizaban actividades de remodelación consistentes en el cambio de cancelería y reparación de muros divisorios, identificando trabajadores y materiales. Durante las diligencias no se constataron actividades de ampliación para la habilitación de niveles adicionales.
- Una persona que se ostentó como propietaria del inmueble manifestó que se realizan trabajos menores al interior del inmueble consistentes en la sustitución de recubrimientos, pisos de madera y azulejo, alfombras, desmontaje de muebles de baño, cocina, sala y estancia, retiro de chimenea en el interior y montículos de piedra en el área exterior, reacondicionamiento de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas, mantenimiento de muros y cambio de cancelería, en términos del artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el inmueble de interés.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1430-SOT-412

4. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutó visita de verificación en materia de construcción de fecha 25 de marzo de 2025 dentro del expediente AAO/DGG/DVA/124/2025/OB, sin que se observaran actividades de construcción, únicamente se constató un inmueble preexistente, sin puertas, con levantamiento de piso y estructuras de PTR con plástico en los muros colindantes. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo en materia de construcciones con número de expediente AAO/DGG/DVA/0124/2025/OB. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

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 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. -----

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

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

