

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **08 DIC 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, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 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-2025-2713-SOT-840 y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

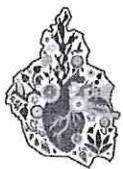
ANTECEDENTES

Con fecha 28 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Primera Cerrada de Hidalgo número 7, Colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de mayo de 2025.

Con fecha 09 de mayo 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 construcción (ampliación) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Primera Cerrada de Hidalgo número 7, Colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de mayo de 2025.

No obstante, derivado de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, en fecha 07 de julio de 2025 se admitieron presuntas contravenciones en materia de construcción (conexión al drenaje), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visita de verificación e inspección a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, 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.



CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

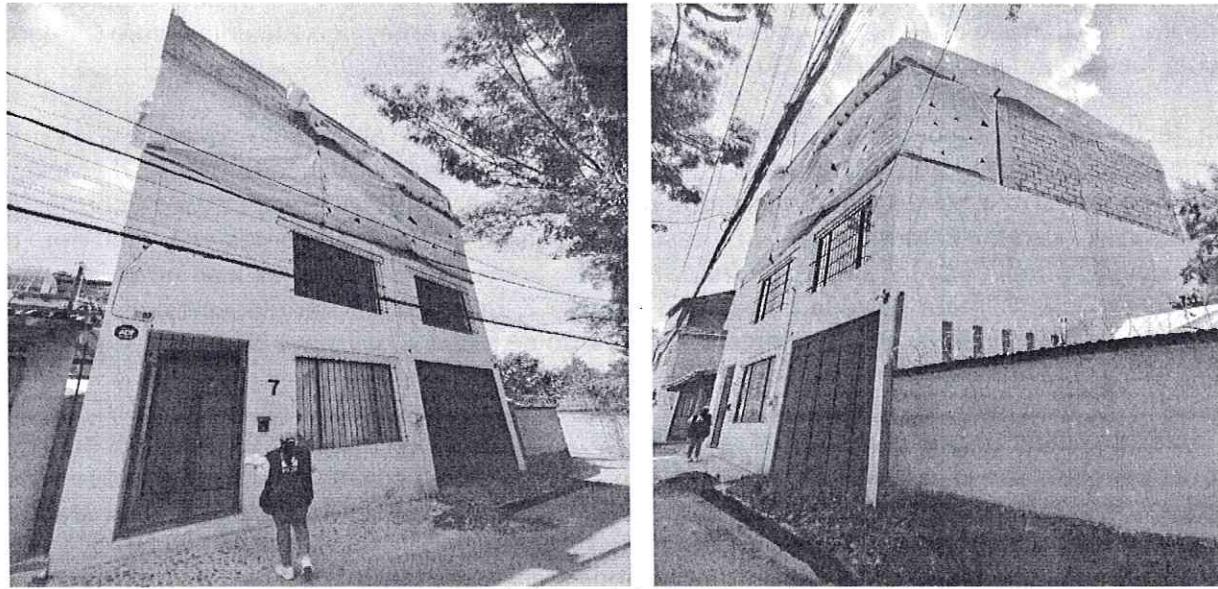
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y conexión al drenaje) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todas para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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

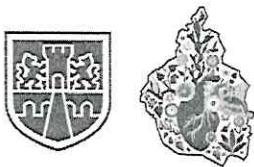
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y conexión al drenaje)

Durante la primera visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en el que se realizan actividades de ampliación del tercer nivel, mismo que se encuentra cubierto con plástico blanco, sin observar letrero con datos de la obra. Adicionalmente, al exterior de este sobre vía pública se constató una excavación para la conexión del drenaje.



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 20 de mayo de 2025.

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal a través de las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de las visitas de reconocimientos de hechos, identificando que, en agosto de 2024 en el predio de interés existe un inmueble de 2 niveles de altura, del cual sobresalen varillas del segundo nivel, sin observar



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

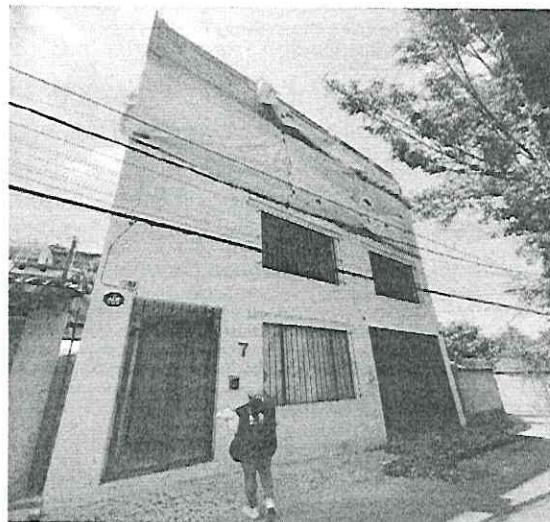
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

actividades de construcción; sin embargo, en mayo de 2025 se observa un inmueble de 3 niveles de altura, con plásticos cubriendo el tercer nivel, es decir, entre agosto de 2024 y mayo de 2025 se llevó a cabo la ampliación de un nivel adicional en el inmueble de mérito. -----



Fuente: Google Maps, Street View, agosto de 2024



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 20 de mayo de 2025.

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5231-2025, emitido por esta Entidad en fecha 16 de mayo de 2025, se hizo de conocimiento a la persona propietaria, poseedora, encargada y/o Directora Responsable de la Obra sobre la investigación que se lleva a cabo en esta Subprocuraduría y se le requirió realizará manifestaciones y aportara las pruebas que considerara convenientes a fin de que fueran consideradas en la sustanciación del expediente de mérito; sin embargo, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de interés, manifestó que actualmente no están llevando a cabo ningún proyecto de ampliación o remodelación -----

Al respecto, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que, la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía a través de la Plataforma Digital, entre otras, antes de construir, ampliar, modificar o reparar una obra. Asimismo, el artículo 57 de dicho Reglamento establece que, para las edificaciones en suelo de conservación se requiere de licencia de construcción especial. -----

Por otra parte, el artículo 73 fracción II de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que queda prohibido a los propietarios o poseedores de un inmueble realizar la conexión clandestina de su descarga al drenaje. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

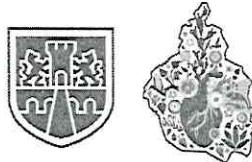
En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, se identificó que el inmueble objeto de denuncia se encuentra en suelo de conservación con zonificación HRB/3/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de terreno). -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5393-2025 de fecha 20 de mayo de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para las actividades realizadas en el predio objeto de denuncia; por lo que, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0692/2025 de fecha 05 de agosto de 2025, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó que de la búsqueda realizada en sus registros y archivos, no localizó información para el inmueble denunciado. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5394-2025 de fecha 20 de mayo de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción al inmueble de interés; por lo tanto, mediante oficio AÁO/DGG/DVA/JUDVOyPE/1174/2025 de fecha 06 de junio de 2025 la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de esa Dirección General informó que en fecha 03 de junio de 2025 ejecutó visita de verificación en materia de construcciones al inmueble objeto de interés, radicada dentro del expediente AÁO/DGG/DVA/239/2025/OB; sin embargo, del acta de visita de verificación se desprende que al momento de la diligencia no se constataron actividades de construcción, observando el primer y segundo nivel en etapa de acabados, y el tercer nivel en obra negra. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-8084-2025 de fecha 18 de julio de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicio a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México ejecutar visita de inspección a efecto de corroborar que el usuario cumpla con las disposiciones establecidas en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, particularmente respecto a la conexión al drenaje; por lo tanto, mediante oficio GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DSCVC-26200-DGSU/2025 de fecha 10 de septiembre de 2025, esa Dirección informó que el día 03 de septiembre de 2025 ejecutó visita de inspección de drenaje al inmueble objeto de denuncia, radicada en el expediente GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DSCVC-SVA-1253-2025, constatando una tubería para drenaje que descarga al pozo de visita y no a la atarjea. Adicionalmente informó que de dicha visita y de la revisión a las constancias que integran el expediente mencionado, se localizó una toma de agua para el predio registrada en el Sistema Comercial de esa Secretaría, por lo tanto, tiene derecho a una descarga de drenaje; sin embargo, solicitará a la persona usuaria del inmueble se conecte de manera correcta a la atarjea y no al pozo de visita, de lo contrario se turnará el expediente a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, para que implemente las acciones legales correspondientes.

No obstante, lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos, en la cual se observaron sellos de suspensión de



CIUDAD DE MÉXICO

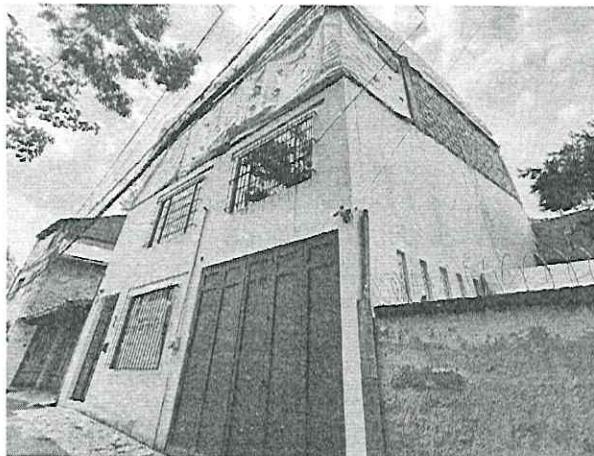
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1802/2025. -----



Fuente PAOT: reconocimientos de hechos de 09 de septiembre de 2025.

En conclusión, en el inmueble denunciado se realizó la ampliación de un tercer nivel sin contar con Licencia de Construcción Especial, y se realizó la conexión del drenaje de manera incorrecta, toda vez que, se encuentra conectada al pozo de visita. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar en la substanciación del procedimiento iniciado dentro del expediente AAO/DGG/DVA/239/2025/OB, los argumentos vertidos en la presente, y de ser el caso, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción al inmueble de interés, remitiendo a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de sellos de suspensión, y de ser el caso, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo radicado dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/1802/2025. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si la persona usuaria del inmueble realizó la conexión de manera correcta para la descarga de drenaje respecto a lo observado en la visita de inspección realizada dentro del expediente GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DSCVC-SVA-1253-2025, y en caso de no haberlo realizado, haga de conocimiento a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría para que implemente las acciones legales correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

2. En materia ambiental (ruido)

Al respecto, por cuanto hace al ruido, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación, entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

En este sentido, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; asimismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen emisiones de ruido, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este. -----

En relación con lo anterior, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones sonoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales son: 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de denuncia; y de 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Al respecto, en fechas 29 y 31 de julio de 2025 personal adscrito a esta Entidad realizó diversas llamadas telefónicas a las personas denunciantes con la finalidad de acordar día y hora para realizar estudio de emisiones sonoras desde sus domicilios; sin que fuera posible contactarlas. Por lo que, no fue posible realizar estudio de emisiones sonoras. -----

Posteriormente, personal de esta Entidad realizó nueva visita de reconocimiento de hechos, en la cual se observó un inmueble con sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; sin que al momento de la diligencia se percibieran emisiones sonoras. -----

En conclusión, no se percibieron emisiones sonoras generadas por actividades de construcción en el inmueble denunciado y no fue posible contactar a las personas denunciantes para realizar los estudios de emisiones sonoras correspondientes. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De las imágenes obtenidas con el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View se identificó que, en agosto de 2024 en el predio de interés existía un inmueble de 2 niveles de altura, del cual sobresalían varillas del segundo nivel, sin observar actividades de construcción; sin embargo, en las visitas de reconocimiento de hechos realizadas en mayo y septiembre de 2025 se observó un inmueble con el tercer nivel en obra negra, y posteriormente con sellos de suspensión impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es decir, entre agosto de 2024 y mayo de 2025 se llevó a cabo la ampliación de un nivel adicional en el inmueble de mérito. -----

2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, prevé que el inmueble denunciado se encuentra en suelo de conservación con zonificación HRB/3/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de terreno). -----

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, no contó con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de interés. -----

4. En fecha 03 de septiembre de 2025 la Dirección General de Servicio a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, ejecutó visita de inspección a la conexión al drenaje, radicada en el expediente GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DSCVC-SVA-1253-2025, constatando que la descarga de drenaje no se encuentra conectada de manera correcta a la atarjea sino al pozo de visita. -----

5. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutó visita de verificación en materia de construcciones al inmueble objeto de interés, radicada dentro del expediente AÁO/DGG/DVA/239/2025/OB, sin embargo, durante la visita no se constataron actividades de construcción, únicamente se observó el primer y segundo nivel en etapa de acabados, y el tercer nivel en obra negra. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar en la substanciación del procedimiento iniciado dentro del expediente AÁO/DGG/DVA/239/2025/OB, los argumentos vertidos en la presente, y de ser el caso, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción al inmueble de interés, remitiendo a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de sellos de suspensión, y de ser el caso, remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento administrativo radicado dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/1802/2025. -----




CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-2713-SOT-840
y acumulado PAOT-2025-3004-SOT-940

8. Corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si la persona usuaria del inmueble realizó la conexión de manera correcta para la descarga de drenaje respecto a lo observado en la visita de inspección realizada dentro del expediente GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DSCVC-SVA-1253-2025, y en caso de no haberlo realizado, haga de conocimiento a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría para que implemente las acciones legales correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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: -----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambas 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 la M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ---

IOP/RMGG/EMHV/ECC