

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 MAY 2026**-----

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2026-83-SOT-32**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

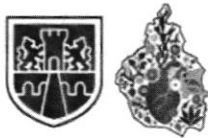
ANTECEDENTES

En fecha 08 de enero de 2026, 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 los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en **Avenida Guajiras manzana 18, lote 2, colonia Segundo Reacomodo de Tlacuitlapa, Alcaldía Álvaro Obregón**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de enero de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación 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, II, 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 en materia de en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y la Norma Técnica para Zonas con Riesgo. -----



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

1.- En materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación)

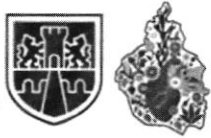
El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación 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, establece que las personas físicas o morales públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano-----

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Alcaldía Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación: **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima y densidad B: Baja 1 vivienda por cada 100.00 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas con 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 General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, y opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2026-83-SOT-32

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de febrero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura con un local comercial abierto en planta baja; sobre la azotea del ultimo nivel se advierte la reciente construcción de un muro bajo de tabiques con un castillo de concreto armado, así como tabiques. Sin que durante la diligencia se advierten trabajos constructivos ni se percibieran emisiones sonoras relacionadas a los mismos, así tampoco, se observó letrero con datos de alguna Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior y a efecto de allegarse de los elementos necesarios para el esclarecimiento de los hechos denunciados, se emitió el oficio PAOT-05-300/300-0353-2026, de fecha 29 de enero de 2026, al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario, a efecto de hacer del conocimiento la presente investigación para que realice las manifestaciones que con forme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite los trabajos de construcción, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00396-2026, de fecha 04 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico para Zonas con Riesgo para el predio en mención. Al respecto, mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGPU/DCT/00692/2026, de fecha 12 de febrero de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 13 del mismo mes y año, la Dirección de Control Territorial de dicha Secretaría, informó que no localizó documento oficial mediante el cual haya emitido Opinión Técnica de Riesgo. -----

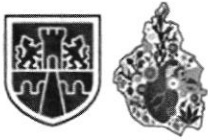
Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00670-2026, de fecha 12 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si ha emitido Opinión Técnica de Riesgo para el predio en mención, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-00669-2026, de fecha 12 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si se registró la Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades para el predio en mención. Al respecto, mediante el oficio CDMX/AAO/CVUT/230/2026, de fecha 17 de febrero de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 18 del mismo mes y año, dicha Coordinación informó que no tiene registro de una Manifestación de Construcción para el inmueble señalado. -----

Handwritten marks on the right margin, including a vertical line and a signature-like mark.

Handwritten mark resembling a checkmark or the letter 'V' on the right margin.

Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

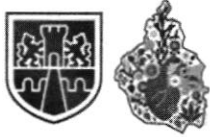
EXPEDIENTE: PAOT-2026-83-SOT-32

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-00674-2026, de fecha 12 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si el predio en mención cuenta con antecedentes en materia de construcción. Al respecto, mediante el oficio CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0325/2026, de fecha 23 de marzo de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría, de fecha 25 del mismo mes y año, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que no existe información para el predio en mención.-----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-00424-2026, de fecha 05 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación, en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/304/2026, de fecha 13 de mayo de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 15 del mismo mes y año, dicha Dirección, informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación, se constituyó en el inmueble de interés a efecto de realizar inspección ocular, diligencia en la que se identificó un predio de planta baja y dos niveles, sin que se advirtieran trabajos de construcción ni la presencia de trabajadores, materiales o ruidos característicos asociados que se estén desarrollando alguna ampliación o modificación, por lo que al no poder identificar elementos que permitan corroborar la realización de las intervenciones denunciadas, no cuenta con elementos suficientes para iniciar procedimiento administrativo de verificación en las materias de competencia de esa Entidad.-----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-00677-2026, de fecha 12 de febrero de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, mediante oficio AÁO/DGG/DVA/JUDVOyPE/0499/2026, de fecha 11 de marzo de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 18 del mismo mes y año, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior de dicha Alcaldía, informó que instauró procedimiento administrativo en materia de construcciones para el predio de mérito, ejecutada el 27 de febrero del 2026.-----

En conclusión, los trabajos de construcción constatados, consistentes en la construcción de un muro bajo de tabiques, con un castillo de concreto armado, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, así tampoco con dictamen técnico y/o opinión técnica de



riesgo por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de la Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que incumplen con los artículos primero, y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), así como con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Técnica para Zonas con Riesgo. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar copia de la resolución administrativa que emita dentro del procedimiento de verificación en materia de construcción instaurado en fecha 27 de febrero del 2026, para el predio denunciado. -----

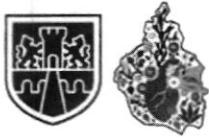
Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio ubicado en **Avenida Guajiras manzana 18, lote 2, colonia Segundo Reacomodo de Tlacuitlapa, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación: **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima y densidad B: Baja 1 vivienda por cada 100.00 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas con 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 General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, y opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

2. Los trabajos de construcción constatados, consistentes en la construcción de un muro bajo de tabiques, con un castillo de concreto armado, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, así tampoco con dictamen técnico y/o opinión técnica de riesgo por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y



Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de la Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que incumplen con los artículos primero, y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), así como con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Técnica para Zonas con Riesgo. -----

- 3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar copia de la resolución administrativa que emita dentro del procedimiento de verificación en materia de construcción instaurado en fecha 27 de febrero del 2026, para el predio denunciado. -----

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:-----

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 Dirección General Jurídica de 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/BARS