

**EXPEDIENTE: PAOT-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

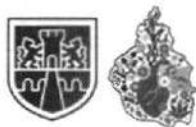
Ciudad de México, a **27 AGO 2026**

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-2026-244-SOT-71 y acumulados PAOT-2026-252-SOT-74, PAOT-2026-257-SOT-76, PAOT-2026-336-SOT-92 y PAOT-2026-524-SOT-147, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de enero de 2026, tres personas 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, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), movilidad y factibilidad de servicios, por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2545, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 26 y 27 de enero de 2026.

Posteriormente, en fechas 14 y 26 de enero de 2026, dos personas 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, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva, fusión de predios y factibilidad de servicios) y ambiental (impacto), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2545, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**; las cuales fueron admitidas mediante acuerdos de fechas 30 de enero y 10 de febrero de 2026, y acumuladas mediante Acuerdo de fecha 18 de agosto de 2026.



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, y solicitudes de información y visita de verificación 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 I, III, IV, IV BIS, VIII, IX, X 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios), movilidad, factibilidad de servicios, e impacto ambiental, como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos para el Distrito Federal, así como la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, y la Ley de Movilidad y su Reglamento, la Ley Ambiental y su Reglamentos, así como el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos de la Ciudad de México. –

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 e impacto urbano) y construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y tiene 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 de 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. -----

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, el ordenamiento territorial es el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental. -----



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

En este sentido, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, contendrán, entre otros requisitos, la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es decir, es en dichos Programas, en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En relación con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En este sentido, el artículo 85 de del Reglamento de la Ley antes citada, dispone que, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de la obra. -----

En materia de construcción, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

Por su parte, el artículo 47 del referido ordenamiento, prevé que **para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación 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.** -----

Por otra parte, el artículo 57 fracción IV del citado Reglamento, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

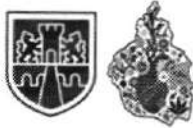
Ahora bien, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento multicitado, dispone que, no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial para llevar a cabo trabajos de obra respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde una zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre mínima, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de construcción). --

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo: A - B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal, por lo que, le corresponde la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)). -----

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. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos de fechas 19 de febrero, 11 de marzo, y 13 de agosto, todos de 2026, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos el cual se ubica en la esquina de Boulevard Adolfo López Mateos y Calle Guadalupe, sobre dichos tapiales se constató una lona con datos de la Licencia de Construcción



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

Especial en modalidad de demolición con folio 0611-060525. Al interior del predio se advirtió un terreno libre de construcciones, sin constatar actividades de obra nueva y sin constatar indicios de fusión de predios. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió y notificó los oficios números PAOT-05-300/300-717-2026 y PAOT-05-300/300-937-2026, de fechas 12 y 19 de febrero de 2026, dirigidos al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra. Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del predio investigado, presentó escritos ante esta Procuraduría en fechas 26 de febrero y 19 de marzo, ambos de 2026, a través de los cuales realizó diversas manifestaciones, entre ellas, la siguiente: "(...) 3. *Respecto al Registro de Manifestación de Construcción que se requiere a mi representada debo señalar que el predio visitado no cuenta con el mismo y esto es así ya que a la fecha no se están realizando trabajos de construcción (...)*", aportando como medio probatorio copia simple de la Licencia de Construcción Especial para demolición con folio 0611-060525, expedida por la Alcaldía Álvaro Obregón, para trabajos de demolición total en el inmueble investigado; así como copia simple de la Licencia de Fusión de Predios con número de folio 2198-2022. -----

Ahora bien, a efecto de corroborar la información proporcionada por dicha persona, mediante los oficios PAOT-05-300/300-733-2026 y PAOT-05-300/300-1332-2026, de fechas 13 de febrero y 03 de marzo, ambos de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado. Al respecto, mediante los oficios números CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0327/2026 y CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0396/2026, de fechas 23 de marzo y 09 de abril, ambos de 2026, la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que cuenta con la Licencia de Fusión de Predios con número de folio 2198-2022, de fecha 26 de enero de 2023, a través de la cual se autorizó la fusión del predio ubicado en Calle Guadalupe número 13 con el predio de Boulevard Adolfo López Mateos número 2545, siendo el número oficial este último del resultado de dicha fusión. No obstante, dicha Subdirección no informó si cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición para el predio investigado, es decir, no corroboró la existencia dentro de sus archivos de la documental aportada por quien se ostentó como representante legal de la moral propietaria del predio investigado. -----



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

Respecto al Registro de Manifestación de Construcción, informo que en la Ventanilla Única de construcción existe una Constancia de Publicitación Vecinal para Registro de Manifestación de Construcción, sin que haya proporcionado copia de la misma. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-1324-2026, de fecha 03 de marzo de 2026, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedentes de procedimiento en materia de construcción para el predio denunciado y en caso de no contar con dicha información, instrumentar visita de verificación en materia de construcción. Por lo que, mediante el oficio número CDMX/AAO/DGJ/CC/352/2026, de fecha 19 de marzo de 2026, la Jefatura de la Unidad Departamental de Asesoría Jurídica y Mediación de dicha Alcaldía informó que la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior hizo del conocimiento que cuenta procedimiento instaurado mediante orden de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, el cual se encuentra programado para su ejecución durante la tercera semana de marzo del presente año, sin que a la fecha se tenga información del estado que guarda dicho procedimiento. -----

Respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios números PAOT-05-300/300-761-2026 y PAOT-05-300/300-972-2026, de fechas 17 y 20 de febrero, ambos de 2026, 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 de Riesgos, así como si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano para el predio investigado. En este sentido, mediante los oficios números SPOTMET/SUBPOT/DGPU/SC/108/2026 y SPOTMET/SUBPOT/DGPU/DGU/406/2026, de fechas 25 de febrero y 05 de marzo, ambos de 2026, la Subdirección de Construcciones, así como la Dirección de Gestión Urbanística, ambas de dicha Secretaría, informaron que no cuentan con antecedente alguno para el predio investigado. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1320-2026, de fecha 03 de marzo de 2026, 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/373/2026, de fecha 05 de marzo de 2026, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio investigado. -----



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio denunciado cuenta con Licencia de Fusión de Predios número 2198-2022, de fecha 26 de enero de 2023. Por otra parte, se realizaron trabajos de demolición en el predio investigado, sin advertir trabajos de obra nueva conforme a lo constatado durante los reconocimientos de hechos de fechas 19 de febrero, 11 de marzo, y 13 de agosto, todos de 2026, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, lo anterior sin contar con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, conforme a lo informado por la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante los oficios números CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0327/2026 y CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0396/2026, por lo que, contraviene el artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Por otra parte, en caso de que el proyecto a ejecutar lo requiera según la normatividad aplicable, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, se deberá contar con el estudio de impacto urbano emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como también deberá contar con la opinión técnica de riesgo emitida por dicha Secretaría; el dictamen de riesgo emitido por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón; el Dictamen de factibilidad de servicios emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México; el Estudio de Impacto de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México; así como autorización de impacto ambiental expedida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mismos que son obligatorios para la tramitación del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, señalando que previo a dicho Registro, se deberá tramitar la Constancia de Publicitación Vecinal ante la Alcaldía Álvaro Obregón.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción informada mediante el oficio CDMX/AAO/DGJ/CC/352/2026, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----

2.- En materia de movilidad.

De conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, dispone que la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitirá la **factibilidad de movilidad**, posterior al estudio



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

del impacto de movilidad a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana. -----

Por lo anterior, el artículo 35 del Reglamento de la Ley referida, establece que toda construcción de obra nueva, ampliación y/o Reforma de obras privadas estarán obligadas a la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades: I. De uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria; y II. De uso no habitacional con superficie mayor a 250 metros cuadrados de construcción, excepto los establecimientos mercantiles de bajo impacto, nuevos y en funcionamiento; las modificaciones a los programas delegacionales de desarrollo urbano en predios particulares destinados a usos comerciales y servicios de bajo impacto urbano; así como a la micro y pequeña industria. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1152-2026, de fecha 25 de febrero de 2026, a la Subsecretaría de Planeación, Política y Regulación de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informar si emitió Estudio de Impacto de Movilidad para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número SM-SPPR-DGPP-DGPM-277-2026, de fecha 27 de febrero de 2026, la Dirección de Gestión de Proyectos de la Movilidad de dicha Secretaría, informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de Estudio de Impacto de Movilidad para el predio investigado. -----

Por lo que, si el proyecto que se pretende ejecutar se encuentra dentro de los supuestos del artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, se deberá contar con el Estudio de Impacto de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México. -----

3.- En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios números PAOT-05-300/300-1155-2026 y PAOT-05-300/300-1156-2026, ambos de fecha 25 de febrero de 2026, a la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje u opinión técnica para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-03575/SPP/2026, de fecha 02 de marzo de 2026, dicha Coordinación informó que cuenta con dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos número AOB-20240724-0001, para un proyecto constructivo de obra nueva. -----

En conclusión, el predio denunciado cuenta con dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos número AOB-20240724-0001, para un proyecto constructivo de obra nueva. -----

4.- En materia de impacto ambiental.

De conformidad con el artículo 23 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México señala que, la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales, pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio de la Ciudad de México, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente y las especies silvestres, prevenir futuros daños al ambiente, así como propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, el funcionamiento de los ecosistemas y los servicios ambientales.. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-1032-2026, de fecha 23 de febrero de 2026, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió Autorización en materia de impacto ambiental para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/2615/2026, de fecha 20 de marzo de 2026, dicha Dirección informó que cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 1118/26, de fecha 29 de enero 2026, para llevar a cabo un proyecto constructivo de obra nueva. -----

En conclusión, el predio denunciado cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 1118/26, de fecha 29 de enero 2026, para llevar a cabo un proyecto constructivo de obra nueva.

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



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

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 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

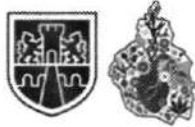
1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2545, Colonia Lomas de San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde una zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre mínima, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de construcción). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo: A - B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal, por lo que, le corresponde la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)). -----

Asimismo, 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. -----

2. De las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio denunciado cuenta con Licencia de Fusión de Predios número 2198-2022, de fecha 26 de enero de 2023. Por otra parte, se realizaron trabajos de demolición en el predio investigado, sin advertir trabajos de obra nueva conforme a lo constatado durante los reconocimientos de hechos de fechas 19 de febrero, 11 de marzo, y 13 de agosto, todos de 2026, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, lo anterior sin contar con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, conforme a lo informado por la Subdirección de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante los oficios números

Medellín 202, piso 5to. Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0327/2026 y CDMX/AÁO/DGODU/DDU/SPyDU/0396/2026, por lo que, contraviene el artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Por otra parte, en caso de que el proyecto a ejecutar lo requiera según la normatividad aplicable, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, se deberá contar con el estudio de impacto urbano emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como también deberá contar con la opinión técnica de riesgo emitida por dicha Secretaría; el dictamen de riesgo emitido por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón; el Dictamen de factibilidad de servicios emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México; el Estudio de Impacto de Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México; así como autorización de impacto ambiental expedida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mismos que son obligatorios para la tramitación del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, señalando que previo a dicho Registro, se deberá tramitar la Constancia de Publicitación Vecinal ante la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

3. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción informada mediante el oficio CDMX/AAO/DGJ/CC/352/2026, y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma. -----
4. El predio denunciado cuenta con dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos número AOB-20240724-0001, emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 1118/26, de fecha 29 de enero 2026, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ambas para llevar a cabo un proyecto constructivo de obra nueva. -----

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



**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-2026-244-SOT-71
Y ACUMULADOS PAOT-2026-252-SOT-74
PAOT-2026-257-SOT-76
PAOT-2026-336-SOT-92
PAOT-2026-524-SOT-147**

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en el momento en que conozcan hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la Autoridad competente. -----

TERCERO .- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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/JHP