



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3380-SOT-1073, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano e impacto de movilidad, esto en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 6, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de junio de 2025.

Posteriormente, mediante Acuerdo de fecha 26 de agosto de 2025, se amplió la investigación del expediente al rubro citado por presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición), en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 6, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Alcaldía La Magdalena Contreras, en virtud de que los hechos constatados bajo el principio inquisitivo sobre el dispositivo pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, de conformidad con 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 la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información 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, III, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.



EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

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 y uso del suelo), construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano e impacto de movilidad, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, 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, 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 y uso del suelo), construcción (demolición y obra nueva).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

En ese orden de ideas, el artículo 62 fracción II de dicho Reglamento, dispone que no se requiere Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, entre otros, llevar a cabo trabajos de obra menor, como el cambio de acabados en pisos, muros y plafones, así como instalaciones, siempre y cuando no afecten la estructura del inmueble. En este sentido, la fracción V de dicho artículo se encuentra este supuesto las obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Alcaldía correspondiente. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máximos, 30% de Área Libre mínima, densidad MB: Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de superficie de terreno), **donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra prohibido.** -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Particular de Ordenación, referente a Zonas que requieren Estudio Geotécnico para construcciones nuevas, la cual establece que, dada la alta vulnerabilidad ante riesgos Geológicos se establece la necesidad de contar, entre otras documentales, con Opinión Técnica de Riesgo de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para construcciones nuevas las colonias que requieren esta opinión son: Lomas de San Bernabé, Pueblo de San Bernabé Ocoatepec, Las Cruces, El Tanque, Los Padres, San Bartolo Ameyalco, La Malinche, Atacaxco, Palmas, Barros Sierra, La Carbonera y **Pueblo Nuevo Alto.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio que cuenta con un cuerpo constructivo que esta remetido respecto del alineamiento del frente a la calle y que por sus características físicas es de reciente construcción, teniendo una doble altura y contando con dos cortinas metálicas, sobre las cuales están colocados sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía La Magdalena Contreras en fecha 30 de julio de 2025, sin poder determinar el uso de suelo que se ejerce en dicho cuerpo constructivo y sin constatar actividades de obra, señalando que al exterior no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, 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 ejecutados en el predio investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

A mayor abundamiento, 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 de la Ciudad de México, 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 26 de agosto de 2025, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes a pie de calle del predio investigado, por lo que, se observó en la imagen de agosto de 2024, un inmueble de 3 niveles de altura de los cuales el nivel 1 cuenta con dos cortinas metálicas y en el nivel 2 se exhibe una lona con la leyenda "Oficina Intergrupala Sureste de Contreras de Alcohólicos Anónimos", sin advertir intervenciones físicas sobre el mismo. No obstante a lo anterior, en diciembre de 2024 se constató que el inmueble antes descrito fue parcialmente demolido, contando únicamente con el nivel 1 y cubierta una sección del mismo mediante un tapial de madera y una lona. Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos al inmueble investigado en fecha 13 de agosto de 2025, en el cual se constató un cuerpo constructivo que esta remetido respecto del alineamiento del frente a la calle y que por sus características físicas es de reciente construcción, teniendo una doble altura y contando con dos cortinas metálicas, sin constatar el cuerpo constructivo que fue parcialmente demolido en diciembre de 2024. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

De lo anterior se desprende que, en agosto de 2024 se ubicaba en el predio investigado un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, de los cuales el nivel 1 cuenta con dos cortinas metálicas y en el nivel 2 se exhibe una lona con la leyenda "Oficina Intergrupala Sureste de Contreras de Alcohólicos Anónimos", el cual fue demolido y se edificó un cuerpo constructivo que esta remetido respecto del alineamiento del frente a la calle, teniendo una doble altura y contando con dos cortinas metálicas, el cual fue constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073



Google Maps Street View – Agosto de 2024



Google Maps Street View – Diciembre de 2024



Reconocimiento de hechos – 13 de Agosto de 2025

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300-300/300-06381-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes en materia de construcción. Ahora bien, mediante oficio AL-MACO/DGOyDU/SLyA/0371/2025, la Subdirección de Licencias y Alineamientos de dicha Alcaldía, informó que para el predio referido solo cuenta con Escrito de fecha 13 de septiembre de 2024, recibido en esa Alcaldía en la misma fecha, a través del cual el particular dio aviso de las intervenciones que se van a realizar en el predio investigado, al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, del cual proporciono copia simple y del que se desprende que los trabajos a ejecutar consistían en colocación de tapial en exterior menor a 0.50 mts;



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

desmantelamiento de puertas, ventanas, pisos estructura metálica, sistema eléctrico, sistema hidro-sanitario. -----

Es de señalar que, dicha Subdirección proporcionar copias simple de las documentales ingresadas por el particular, entre las cuales obra la Opinión técnica de indicadores de riesgo en materia de protección civil, con folio 0181, de fecha 06 de septiembre de 2024, realizada por personal adscrito a la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía, a través de la cual se determinó que el inmueble preexistente de 3 niveles de altura presentaba agrietamientos en muros perimetrales así como en muros y losas del inmueble, clasificándolo como riesgo alto y recomendando su demolición, por lo cual, se hizo del conocimiento a dicha Alcaldía que se realizaran obras urgentes para demolición del inmueble, así como la nivelación del terreno, obras de mitigación para contención de colindancias y colocación de muros perimetrales como sistema de protección a colindancias. -----

Al respecto, el artículo 62 fracciones II y V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que, no se requiere Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, entre otros, llevar a cabo trabajos de obra menor, como el cambio de acabados en pisos, muros y plafones, así como instalaciones, siempre y cuando no afecten la estructura del inmueble, así como las obras urgentes para la prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Alcaldía correspondiente, sin embargo, tal y como se advierte en las imágenes, se edificó un cuerpo constructivo de 1 nivel a doble altura, actividades que no están contempladas en dicho artículo. -----

Ahora bien, respecto al cumplimiento de la Norma Particular de Ordenación, referente a Zonas que requieren Estudio Geotécnico para construcciones nuevas, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-06293-2025 a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar si cuenta con Opinión Técnica de Riesgo para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número SPOTMET/DGPU/SC/335/2025, la Subdirección de Construcciones de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente de emisión de Opinión Técnica de Riesgo para el predio investigado. -----

Por cuanto hace al uso de suelo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-06287-2025, a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar si el uso de suelo para plaza comercial se encuentra permitido para el predio investigado y si emitió algún Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo que permita dicho uso. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

En razón de lo anterior, mediante el oficio número SPOTMET/DGOU/DIGDU/861/2025, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría, informó que para el predio investigado el uso de suelo para plaza comercial se encuentra prohibido. Por otra parte, mediante el oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DRPP/3418/2025, la Dirección de Planes y Registros de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo que permita el uso de suelo para plaza comercial. -----

En conclusión, en el predio investigado se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la demolición de un inmueble de 3 niveles de altura, que si bien esta al amparo del artículo 62 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que personal adscrito a la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía emitió opinión técnica de riesgo para el mismo, clasificándolo como riesgo alto y recomendando su demolición, lo cierto es que se edificó un cuerpo constructivo a doble altura del cual no se constató el uso de suelo ejercido, toda vez que cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía La Magdalena Contreras, lo anterior sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual si bien no contraviene la zonificación aplicable **HC/3/30/MB**, lo cierto es que los trabajos de construcción no contaron con Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma Particular de Ordenación, referente a Zonas que requieren Estudio Geotécnico para construcciones nuevas, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, remitir copia de la resolución administrativa emitida en el procedimiento administrativo que derivo en la colocación de sellos de suspensión de actividades de fecha 30 de julio de 2025 en el predio investigado. -----

2.- 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PÁOT-05-300/300-06412-2025, 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 servicios para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-08057/SPP/2025, dicha Coordinación informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen de factibilidad de servicios para el predio investigado. -----

En conclusión, los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuentan con Dictamen de factibilidad de servicios, conforme a lo informado por la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, mediante el oficio número GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-08057/SPP/2025, por lo que contravienen el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

3.- En materia de impacto 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 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. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PÁOT-05-300/300-06409-2025, a 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-1046-2025, la Dirección de Gestión de Proyecto de la Movilidad de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente de emisión de Estudio de Impacto de Movilidad para el predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

En conclusión, los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuenta con Estudio de Impacto de Movilidad, conforme a lo informado por la Dirección de Gestión de Proyecto de la Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, mediante el oficio número SM-SPPR-DGPP-DGPM-1046-2025, por lo que contravienen los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 35 de su Reglamento. -----

Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que el propietario del predio pretenda ingresar solicitud de evaluación del estudio de impacto de movilidad, en cualquiera de sus modalidades, analizar y valorar las medidas de mitigación, compensación e integración necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona, de conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 35 de su Reglamento. -----

4.- En materia de impacto urbano.

De conformidad con la Norma General de Ordenación número 19, establece que previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción, o proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²), requerirán el dictamen de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

En razón de lo anterior, el predio investigado no se encuentra en alguno de los supuestos en dicha disposición normativa respecto a proyectos que requieren dictamen de impacto urbano. No obstante, a mayor abundamiento, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-06293-2025, a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México informar si emitió dictamen de impacto urbano para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número SPOTMET/DGPU/SC/335/2025, la Subdirección de Construcciones de dicha Secretaría informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen de impacto urbano para el predio investigado. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 6, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación **HC/3/30/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máximos, 30% de Área Libre mínima, densidad MB: Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de superficie de terreno), donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra prohibido. -----

Adicionalmente, de lo informado por la Dirección de Planes y Registros de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, el predio investigado no cuenta con Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo que permita el uso de suelo para plaza comercial. -----

Por otra parte, le aplica la Norma Particular de Ordenación, referente a Zonas que requieren Estudio Geotécnico para construcciones nuevas, la cual establece que, dada la alta vulnerabilidad ante riesgos Geológicos se establece la necesidad de contar, entre otras documentales, con Opinión Técnica de Riesgo de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, para construcciones nuevas las colonias que requieren esta opinión son: Lomas de San Bernabé, Pueblo de San Bernabé Ocoatepec, Las Cruces, El Tanque, Los Padres, San Bartolo Ameyalco, La Malinche, Atacaxco, Palmas, Barros Sierra, La Carbonera y **Pueblo Nuevo Alto.** -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio que cuenta con un cuerpo constructivo que esta remetido respecto del alineamiento del frente a la calle y que por sus características físicas es de reciente construcción, teniendo una doble altura y contando con dos cortinas metálicas, sobre las cuales están colocados sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía La Magdalena Contreras en fecha 30 de julio de 2025, sin poder determinar el uso de suelo que se ejerce en dicho cuerpo constructivo y sin constatar actividades de obra, señalando que al exterior no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. En el predio investigado se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la demolición de un inmueble de 3 niveles de altura, que si bien esta al amparo del artículo 62 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que personal adscrito a la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía emitió opinión técnica de riesgo para el mismo, clasificándolo como riesgo alto y recomendando su demolición, lo



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

cierto es que se edificó un cuerpo constructivo a doble altura del cual no se constató el uso de suelo ejercido, toda vez que cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía La Magdalena Contreras, lo anterior sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual si bien no contraviene la zonificación aplicable **HC/3/30/MB**, lo cierto es que los trabajos de construcción no contaron con Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma Particular de Ordenación, referente a Zonas que requieren Estudio Geotécnico para construcciones nuevas, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. -----

4. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, remitir copia de la resolución administrativa emitida en el procedimiento administrativo que derivo en la colocación de sellos de suspensión de actividades de fecha 30 de julio de 2025 en el predio investigado. -----
5. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuentan con Dictamen de factibilidad de servicios, conforme a lo informado por la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, mediante el oficio número GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-08057/SPP/2025, por lo que contravienen el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----
7. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuenta con Estudio de Impacto de Movilidad, conforme a lo informado por la Dirección de Gestión de Proyecto de la Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, mediante el oficio número SM-SPPR-DGPP-DGPM-1046-2025, por lo que contravienen los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 35 de su Reglamento. -----
8. Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que el propietario del predio pretenda ingresar solicitud de evaluación del estudio de impacto de movilidad, en cualquiera de sus modalidades, analizar y valorar las medidas de mitigación, compensación e



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3380-SOT-1073

integración necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona, de conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 35 de su Reglamento. -----

9. El predio investigado no se encuentra en alguno de los supuestos en dicha disposición normativa respecto a proyectos que requieren dictamen de impacto urbano. -----

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 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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Conteras, a la Secretaría de Gestión Integral del Agua, y a la Secretaría de Movilidad, todas 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 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. -----

SSJ/PRVE/JHP