

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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 fracciones III y VI, 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-2024-8011-SOT-2264 y acumulados PAOT-2024-8012-SOT-2265, PAOT-2024-8013-SOT-2266, PAOT-2024-8032-SOT-2271, PAOT-2024-8045-SOT-2275, PAOT-2024-8299-SOT-2369, PAOT-2024-8303-SOT-2372, PAOT-2025-52-SOT-25, PAOT-2025-347-SOT-92 y PAOT-2025-686-SOT-190, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fechas 26 y 27 de noviembre, 10 y 19 de diciembre de 2024; 10 y 22 de enero de 2025 unas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), factibilidad de servicios y protección civil (riesgo), por los trabajos de construcción en el predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 055\_383\_55; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 9, 10, 11 de diciembre de 2024; 7, 15 y 24 de enero y 5 de febrero de 2025, respectivamente.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó 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, V, VII, 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**

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), factibilidad de servicios y protección civil (riesgo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

incumplimientos en materia de desarrollado urbano (conservación patrimonial), 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. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), factibilidad de servicios, y protección civil (riesgo) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental, la Ley de Residuos Sólidos, la Ley de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, y la Norma Ambiental NADF-001-RNTA-2015, todos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la investigación**, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía La Magdalena Contreras.-----

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

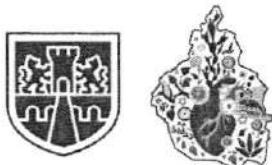
**1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental, derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), factibilidad de servicios, y protección civil (riesgo).**-----

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, 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, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano en comento 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.-----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano.-----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas** expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Finalmente, el **artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En virtud de lo anterior, la Norma General de Ordenación número 19, establece que para proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción, previo a un Registro, Licencia, Permiso o Autorización, se requerirá el Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental.-----

En adición a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

instalación, tienen la obligación de registrar la Licencia de Construcción Especial correspondiente; mientras que el artículo 58 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.

Por su parte, el artículo 188 del referido Reglamento, establece que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin obstruir o impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Administración en el que deberán constar las condiciones y horarios para ello.

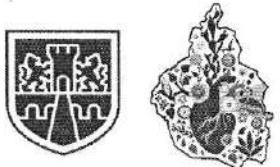
Asimismo, el artículo 25 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental.

En el mismo sentido, el artículo 189 de la mencionada ley prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes a la atmósfera, agua, suelo, subsuelo, así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine, quedan comprendidos la generación de residuos de manejo especial y sólidos urbanos, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.

Por otra lado la Ley de Residuo Sólidos para la Ciudad de México en su artículo 25 fracción I establece que queda prohibido, arrojar o abandonar en la vía pública, áreas comunes, parques, barrancas, y en general en sitios no autorizados, residuos sólidos de cualquier especie.

Respecto al derribo de arbolado, sobre el particular, me permito comentarle que de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo.

Adicionalmente, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

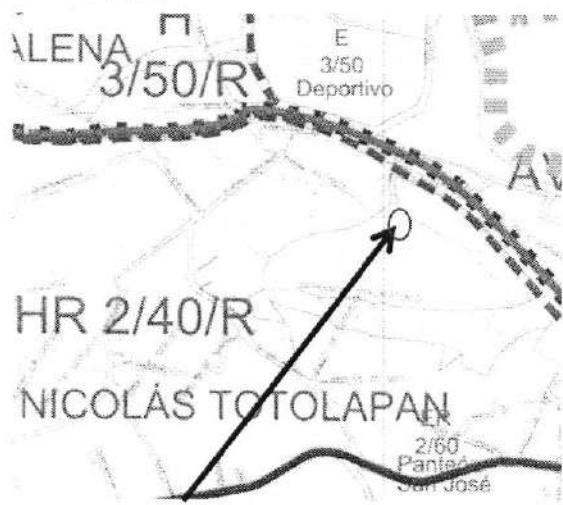
EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.

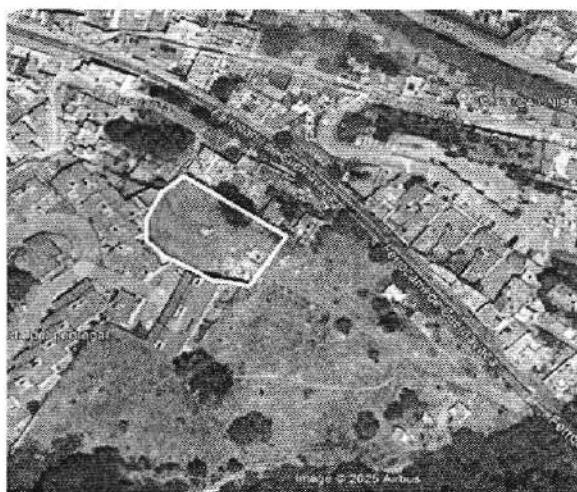
Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, **ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS**, establece que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.

En materia de protección civil, el artículo 15 fracciones VII y XII de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, establece que corresponde a las Alcaldías, ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en commento, su reglamento y otras disposiciones en la materia de protección civil, así como identificar y elaborar las opiniones y/o dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades.

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, se desprende lo siguiente: al predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o número 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **HR 2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno) y PE (Preservación Ecológica). Adicionalmente, se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que **cualquier intervención requiere de Dictamen** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Como se muestra a continuación.



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU La Magdalena Contreras





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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS**

**Información General**

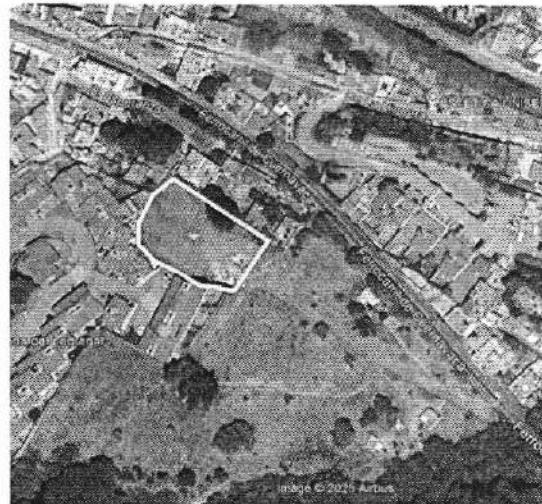
Cuenta Catastral 055\_303\_55

Dirección

Calle y Número: SAN NICOLAS  
Colonia: TOTOLAPAN  
Código Postal: 10900  
Superficie del  
Predio: 0 m<sup>2</sup>

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN,  
NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La  
consulta y difusión de esta información no  
constituye autorización, permiso o licencia  
sobre el uso de suelo. Para contar con un  
documento de carácter oficial es necesario  
solicitar a la autoridad competente, la  
expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**



**Zonificación**

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Preservación Ecológica Ver Tabla de Uso	0	-*	0	0		0	0
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Rural Ver Tabla de Uso	2	-*	40	0	R (Una vivienda cada 500,0 m <sup>2</sup> de terreno)	0	0

Fuente: (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

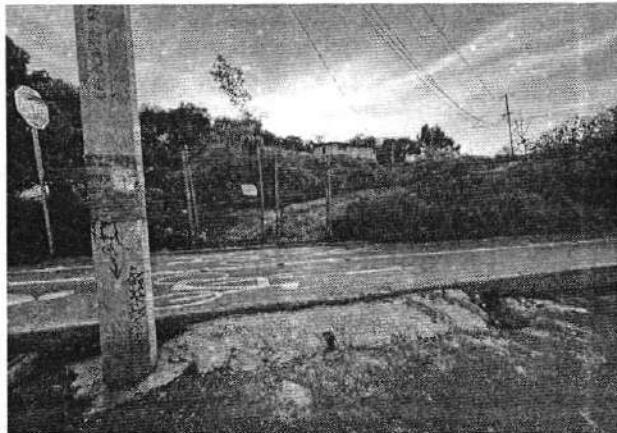
Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos investigados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio de grandes dimensiones delimitado con malla ciclónica y acceso mediante zaguán armado con tubos metálicos y malla, en el acceso del predio se observaron rodadas de camión, sin constatar durante la diligencia trabajos de construcción, trabajadores o persona en el predio, como se muestra a continuación.



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS**



*Fuente: PAOT*

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-12596-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante y/o D.R.O. del predio investigado mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido el requerimiento.



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

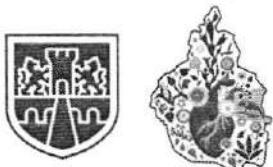
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

No obstante la anterior una de las personas denunciantes aportó a esta Entidad imágenes de las actividades constructivas que se realizan en el predio denunciado, como a continuación se muestra:



Fuente: imágenes proporcionadas por una de las personas denunciantes



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS**

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-01384-2025 se 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 de trámite respecto a los trabajos constructivos (obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de investigación; a lo que la Subdirección de Licencias y Alineamientos de esa Alcaldía mediante oficio AL-MACO/DGOyDU/SLyA/0083/2025, informó que realizó una búsqueda exhaustiva en los acervos de esa Subdirección, **NO** encontrando ningún antecedente respecto al predio que nos ocupa.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-01036-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Ferrocarril a Cuernavaca sin número, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras.

En respuesta el Subdirector de Verificación Administrativa y Reglamentos de esa Entidad mediante oficio AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAyR/103/2025 informó que personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con fecha 22 de enero de 2025 dio cumplimiento a la actuación de visita de verificación administrativa en materia de construcción y edificación, al predio ubicado en calle Ferrocarril de Cuernavaca nomenclatura visible 12, colonia San Nicolas Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras derivado del expediente número AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-010/2024 y remitió las documentales de dicha actuación a la J.U.D. de Calificación de Infracciones de la Coordinación de Asuntos Legales.

Así las cosas, mediante oficio PAOT-05-300/300-07828-2025, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar el resultado de la visita de verificación realizada en materia de construcción y edificación con número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-010/2024, enviando copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.

Por lo anterior, mediante oficio AL-MACO/DGJyG/DEAJ/1079/2025 el Director Ejecutivo de Asuntos Jurídicos, envió a esta Entidad copia certificada de la Resolución Administrativa bajo el número de expediente **AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-010/2024**, de la que se desprende que dicho procedimiento fue iniciado y se dictó sanción al titular con multa económica y la imposición del estado de clausura total de los trabajos realizados para el predio ubicado en **calle Reforma número 101, Barrio San Francisco, Alcaldía La Magdalena Contreras**, es decir, un **domicilio diverso del que fue solicitado por esta Entidad**, ya que no corresponde al que nos ocupa en el expediente en el que se actúa.

Al respecto, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10781-2025, solicitó nuevamente a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras iniciar procedimiento de verificación en materia de construcción (obra nueva) a la brevedad, informando las sanciones que resultaron procedentes, toda vez que la obra objeto de denuncia no cuenta con las documentales que acrediten su legalidad, remitiendo a esta Entidad el resultado de la visita que sea ejecutada, así como copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00188-2025, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial para los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio denunciado, de ser el caso remita copia certificada del documento que al efecto se haya emitido.

Por lo anterior, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0218/2025 informó que realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran en esa Área Administrativa **sin localizar antecedente alguno de Dictamen Técnico en Materia de Conservación Patrimonial relacionado con el predio de interés.**

En suma, mediante oficio PAOT-05-300/300-00189-2025, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio investigado así como remitir copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que hayan sido emitidos para el predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras con cuenta catastral 055\_383\_55.

En atención al oficio referido, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2164/2025, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que mediante decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para "LA MAGDALENA CONTRERAS", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 28 de enero de 2005, el cual determina que le aplican las zonificaciones: PE (Preservación Ecológica), en donde el uso para "HABITACIONAL RURAL" en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra PROHIBIDO. Asimismo le aplica la zonificación: HR/2/40/R (Habitacional Rural 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre Densidad "R" (Restringido) una vivienda para cada 500.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Así como que no localizó algún antecedente relacionado a la expedición de certificado para el predio en comento.

Aunado a lo anterior, por lo que hace a la materia ambiental, mediante oficio PAOT-05-300/300-12712-2024, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si cuenta con Autorización de Impacto Ambiental para los trabajos de construcción (obra nueva) objeto de investigación, en caso contrario diera vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría a efecto de que instrumentara acciones de inspección en materia ambiental y se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes.

En respuesta dicha Dirección General mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/000259/2025 informó que realizó una búsqueda amplia y exhaustiva en los archivos que obran en esa Unidad Administrativa de la que se desprende que **NO** localizó antecedentes en materia de impacto ambiental para el predio de interés, por lo que dió vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría.



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

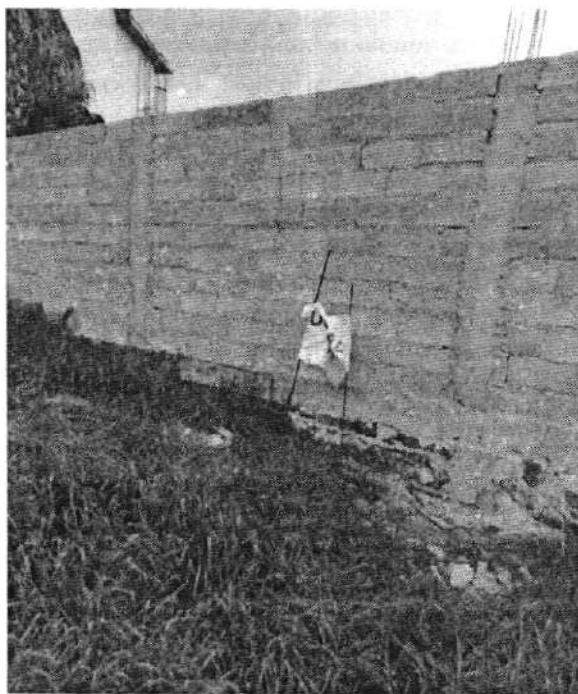
CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

Por otra parte, mediante oficios PAOT-05-300/300-00031-2025 y PAOT-05-300/300-8066-2025, se solicitó a la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del entonces Sistema de Aguas de la Ciudad de México ahora Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para el predio investigado, y de ser el caso, remitir copia del mismo; en su caso indicara las características con las que se suministraría el servicio, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.-----

En materia de protección civil, mediante oficio PAOT-05-300/300-07827-2025 se solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía La Magdalena Contreras, realizar evaluación de riesgo a consecuencia de la obra que se ejecuta en el predio denunciado, en relación con los predios colindantes a efecto de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, y en su caso señale las acciones a realizar con la finalidad de mitigar los riesgos, sin que se haya obtenido respuesta a la emisión del presente instrumento.-----

No obstante, como acción de vigilancia, personal de esta Entidad realizó nuevo reconocimiento de hechos en el que observó que en el predio investigado en el costado sur está delimitado con una barda de tabique y zaguán, al interior se constató un firme de concreto de reciente construcción y material como grava, 3 bultos de cemento y madera, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción ni trabajadores, se observó un sello roto colocado al exterior del predio en el que se alcanzó a ver la leyenda de CLAUSURADO, impuesto por la alcaldía La Magdalena Contreras, sin constatar letrero de obra. Como se muestra a continuación.

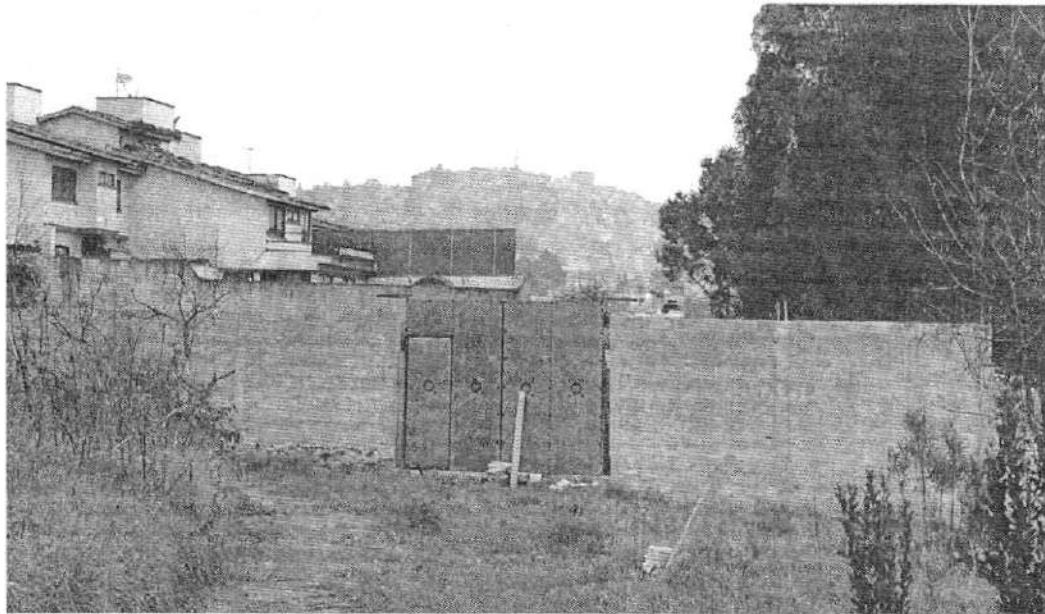




**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS**



FUENTE: PAOT

En conclusión, las actividades de construcción ejecutadas en el predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, se realizaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos informó a esta Entidad que emitió la Resolución Administrativa bajo el número de expediente AL-MACO/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-010/2024 en la que sancionó e impuso el estado de clausura total de los trabajos realizados para el predio ubicado en calle Reforma número 101, Barrio San Francisco, Alcaldía La Magdalena Contreras, domicilio diverso del que fue solicitado por esta Entidad ya que no corresponde al que nos ocupa en el expediente en el que se actúa.

Por lo tanto, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar las sanciones que resultaron procedentes, dentro del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), solicitada nuevamente por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10781-2025, toda vez que la obra objeto de denuncia no cuenta con las documentales que acrediten su legalidad, remitiendo a esta Entidad el resultado del procedimiento iniciado, así como copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esta Entidad, en el presente instrumento de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras.

En el mismo sentido, tal y como se ha expuesto, en el predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o número 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, se realizaron trabajos de construcción sin contar con las autorizaciones correspondientes, identificando incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por lo que corresponde el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar **procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)**; e imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, así como informar el resultado de su actuación, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.

En suma, el responsable del predio investigado ejecutó trabajos de construcción sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, implementar acciones de inspección en materia ambiental en el predio investigado e informar el resultado de su actuación, enviando copia de la resolución que al efecto se emita.

En esas consideraciones en materia de factibilidad de servicios si bien es cierto esta Entidad no ha constatado que el responsable de los trabajos constructivos cuente con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos; también lo es que no se han concluido los trabajos constructivos en el sitio denunciado, por lo que no se puede determinar incumplimientos en la materia.

Finalmente en materia de protección civil corresponde a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar el resultado de la evaluación de riesgo solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-07827-2025.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

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.



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 055\_383\_55, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras le aplica la zonificación **HR 2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno) y PE (Preservación Ecológica). Adicionalmente, se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que **cualquier intervención requiere de Dictamen** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.-----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 055\_383\_55, se constató que el costado sur de éste ha sido delimitado con una barda de tabique y zaguán, y en su interior se ha desplantado un firme de concreto de reciente construcción, así como la presencia de material como grava, 3 bultos de cemento y madera, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción en ejecución ni trabajadores, se observó un sello roto colocado al exterior del predio en el que se alcanzó a ver la leyenda de **CLAUSURADO**, impuesto por la alcaldía La Magdalena Contreras, sin constatar letrero de obra. -----
3. El propietario del predio denunciado ubicado en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número y/o 12, colonia San Nicolás Totolapan, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 055\_383\_55, ejecutó trabajos de construcción **sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.**-----

Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar las sanciones que resultaron procedentes, dentro del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), solicitado nuevamente por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10781-2025, toda vez que la obra objeto de denuncia no cuenta con las documentales que acrediten su legalidad, remitiendo a esta Entidad el resultado de la visita ejecutada, así como copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.-----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa autoridad y esta



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS

Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras. -----

5. Durante la investigación realizada por esta Entidad se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), debido a que los trabajos ejecutados no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, por lo que corresponde el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar **procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)**; e imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, así como informar el resultado de su actuación, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.-----
6. El responsable del predio investigado ejecutó trabajos de construcción sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México implementar acciones de inspección en materia ambiental en el predio investigado e informar el resultado de su actuación, enviando copia de la resolución que al efecto se emita.-----
7. Corresponde a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar el resultado de la evaluación de riesgo solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-07827-2025.-----
8. Corresponde a la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del entonces Sistema de Aguas de la Ciudad de México ahora Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para el predio investigado, y de ser el caso, remitir copia del mismo; de lo contrario, dar vista a la Dirección de Servicios de Campo, Verificaciones y Conexiones a efecto de que esa Secretaría inicie el procedimiento de verificación correspondiente, informando a esta Entidad el Resultado de su actuación. -----

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: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8011-58-SOT-2264  
Y 9 ACUMULADOS**

**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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Jurídico y de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas de la Alcaldía La Magdalena Contreras, así como al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, todas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

BGM/MTB