

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 AGO 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-2025-2075-SOT-676, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) por la construcción de viviendas en el predio ubicado en Calle Floricultor Norte número 43, Colonia San Luis Tlaxialtemanco, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_276_49, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2025. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

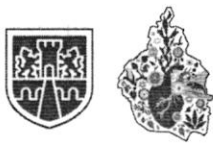
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, así como, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas de la Ciudad de México. -----

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

En materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, 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 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; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como 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 y de anuncios. -----

En este sentido, el artículo 24 Quater de la Ley en comento señala que "(...) *La Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares es competente para evaluar las causas, evolución y grado de consolidación de los asentamientos humanos irregulares ubicados en el Suelo de Conservación de la ciudad, las afectaciones urbanas y ambientales ocasionadas, las acciones específicas para revertir los daños urbanos y ambientales ocasionados, los medios para financiar la ejecución de tales acciones, y en su caso, un proyecto de Iniciativa (...)*". -----

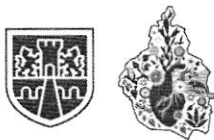
Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de 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, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá 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 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 este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece 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 relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 92 de la multicitada Ley y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, mismos que, como ha quedado señalado, son de estricta observancia. -----

Al respecto, se visualizó el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, identificando que el mismo se encuentra en suelo de conservación y le aplica la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial). -----



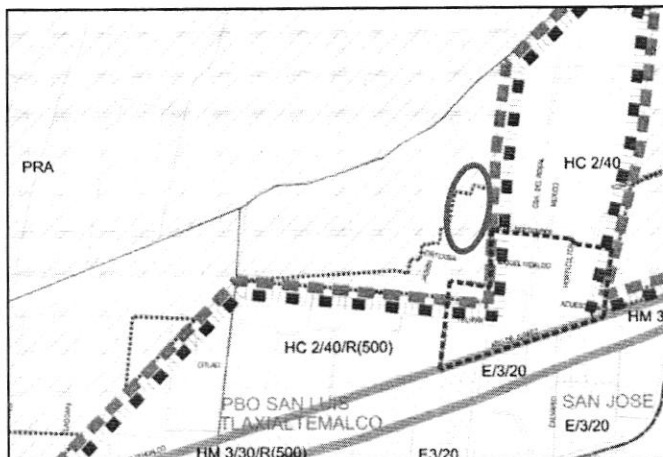
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636



Ubicación del predio objeto de denuncia, de conformidad con el domicilio y las referencias señaladas por la persona denunciante.



Zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.

Fuente: SEDUVI

En relación con lo anterior, es de mencionar que, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido, dentro de la zonificación aplicable al predio de mérito, como se señala a continuación: -----

Tabla de Usos del Suelo de Conservación					
		PERMITIDO			
		PROHIBIDO			
Notas:					
1.- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.					
2.- Los Equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º -fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.					
3.-La presente tabla de usos del suelo, no aplica en Programas Parciales, ya que cuentan con normatividad específica.					
4.- Para los usos del suelo señalados con (A), requerirán la delimitación de zonas, de acuerdo al plano y la tabla de actividades del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.					
5.- Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo.					
6.- Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras dentro de la zonificación ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.					
Habitación	Vivienda	Vivienda	IRHC Habitacional Rural con Comercio y Servicios	IRR Habitacional Rural	IRRB Habitacional Rural Baja Densidad
		Mercado y Tianguis		ERR Equipamiento Rural	
		Bodega, almacenamiento y centro de acopio de		PRA Producción Rural Agromineral	
				RE Rescate Ecológico	
				PE Preservación Ecológica	

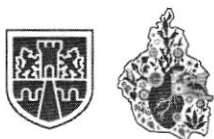
Tabla de Usos de Suelo
Conservación del Programa
Delegacional de Desarrollo
Urbano de Xochimilco en su
versión digital.

Fuente: SEDUVI

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha 25 de junio de 2025, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se hizo constar lo siguiente: -----

"(...)

Ubicados en el costado noreste del predio denunciado, desde el acceso se constata la existencia de diversos invernaderos, uno de ellos, habilitado como criadero de peces, mientras que en los invernaderos adicionales se realiza el cultivo de diferentes especies de plantas. Asimismo, se identifican 2 cuerpos constructivos en la parte central del predio, por sus



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636

características físicas, preexistentes, de 1 nivel de altura, edificados a base de materiales permanentes, uno de ellos, a decir de quien atiende la diligencia, utilizado como área de resguardo. Cabe mencionar que la persona que atiende la presente diligencia señala que **los hechos denunciados dentro del expediente que nos ocupa se llevan a cabo en el costado oeste.**

Énfasis añadido

Acto seguido nos trasladamos al costado poniente del predio, identificando la existencia de un "apantle" que recorre parcialmente el predio de norte a sur, mismo que cuenta un ancho de entre 70 cm a 1m aproximadamente, variando en sus diferentes secciones. En el costado poniente del apantle, se identifica la existencia de diferentes cuerpos constructivos completamente ejecutados y habitados, a decir de quien atiende la diligencia, el predio en el que se desplantan dichas construcciones forma parte el predio objeto de denuncia, asimismo, manifiesta que se trata de entre 10 y 12 construcciones de uso habitacional (viviendas), las cuales tienen una antigüedad de entre 8 y 30 años. La más reciente, con antigüedad de 8 años, tratándose del predio ubicado en el norte en dicha sección, el cual únicamente cuenta con bardas perimetrales con humedad en diversas secciones, en su interior no se observa edificación alguna y cuenta con maleza. (...)". -----

Ver imagen 1 para mayor referencia.

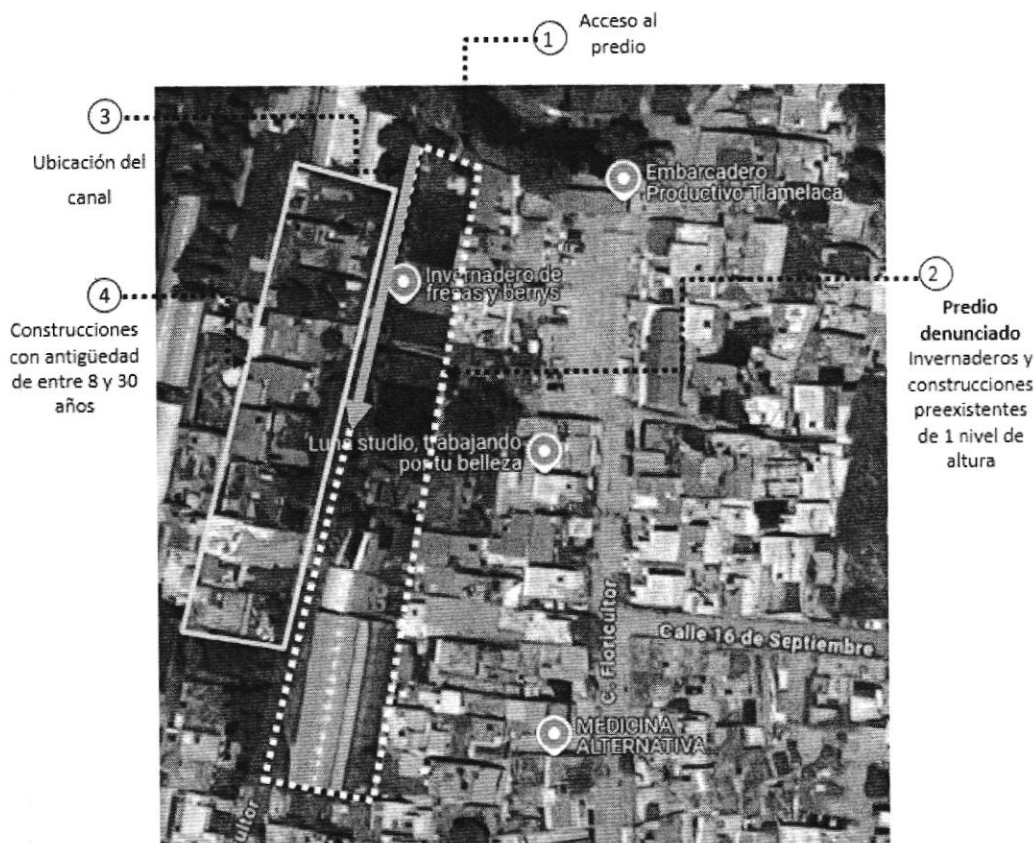
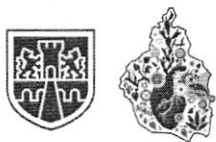


Imagen 1. Ubicación de los hechos constatados



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

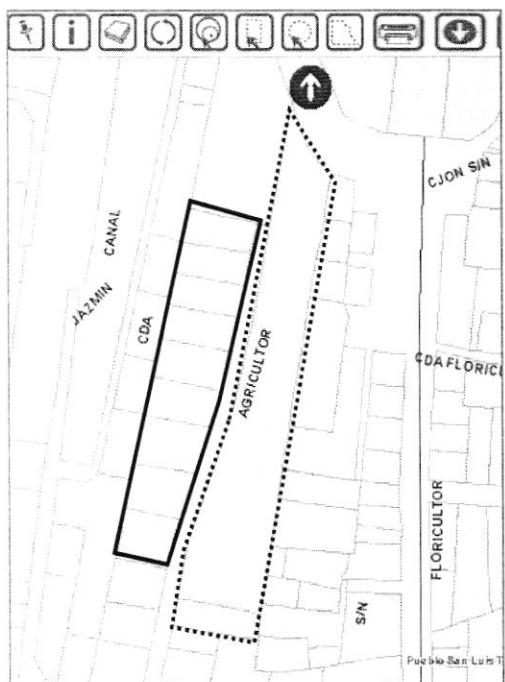
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

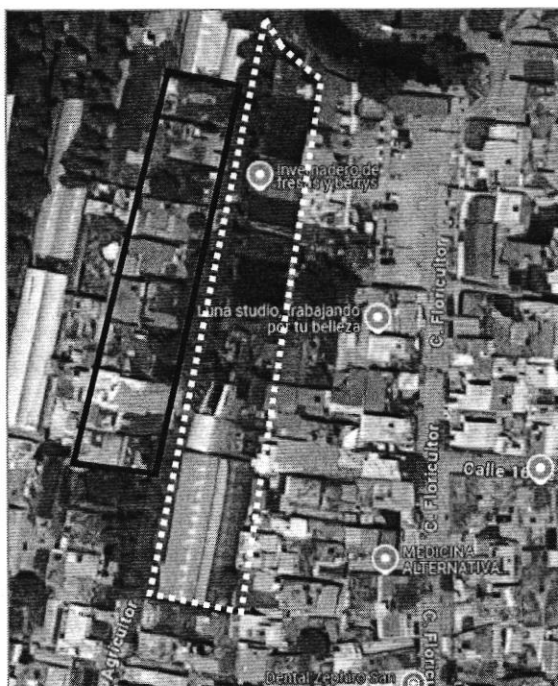
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636



Ahora bien, del análisis al reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad en fecha 25 de junio de 2025, así como de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se advierte que no existe una identidad entre el predio señalado en la denuncia de fecha 27 de marzo de 2025, el cual ostenta la cuenta catastral 371_276_49; y el predio señalado por la persona denunciante como el sitio en donde se llevan a cabo los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, ya que no forman parte del mismo predio, toda vez que este ostenta diversas cuentas catastrales y ninguna corresponde con la del predio denunciado. -----



Fuente: SIG SPOTMET CDMX

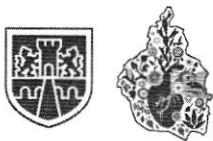


Fuente: Google Maps

-  Predio denunciado
-  Construcciones con antigüedad de entre 8 y 30 años

En relación con lo anterior, personal adscrito a esta entidad realizó la consulta de la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, del Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG PAOT), de la cual se desprende que las viviendas referidas por la persona denunciante durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de junio de 2025, actualmente se encuentran dentro del polígono de asentamientos humanos irregulares reconocido como poblado San Luis Tlaxialtemalco. -----

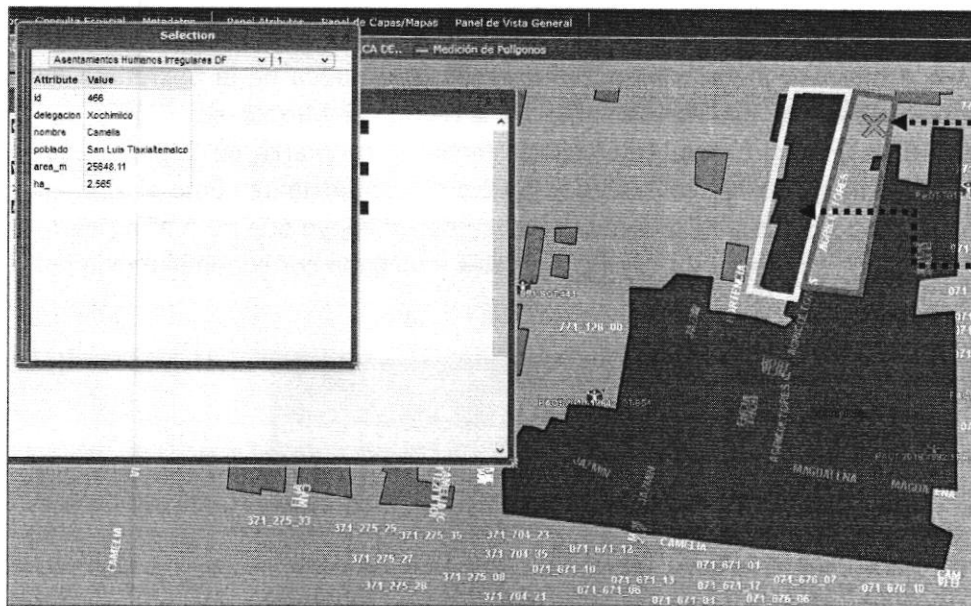
En relación con lo anterior, es importante mencionar que dicho Asentamiento Humano Irregular se encuentra reconocido como tal en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en fecha 06 de mayo de 2005. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636



Predio denunciado

Ubicación de las viviendas con antigüedad de entre 8 y 30 años

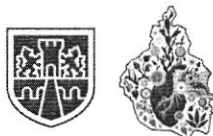
Fuente: SIG PAOT

En este sentido, es importante señalar que, a dicho del propio denunciante, las construcciones constatadas durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de junio de 2025 tienen una antigüedad de entre 8 y 30 años. -----

Por otra parte, a efecto de allegarse de mayores elementos que permitan substanciar el procedimiento dentro del expediente al rubro citado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el recorrido virtual a través del Portal de Google Maps mediante su herramienta Street View, en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, constatando la existencia de diversas viviendas ejecutadas a base de elementos constructivos permanentes (marcos de concreto), algunas de ellas, conformadas por 2 niveles de altura. Asimismo, se identificó la existencia de instalaciones para la prestación de servicios, tales como sistema de cableado, red de drenaje, telecomunicaciones, entre otros, por lo que tales indicios señalan que se trata de un asentamiento consolidado, como se muestra a continuación: -----



Fuente: Google Maps



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636

En mérito de lo anterior, esta Procuraduría se encuentra imposibilitada legal y materialmente para conocer de los hechos denunciados, toda vez que, de conformidad con el artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; la denuncia solo podrá presentarse dentro del plazo de un año a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, hechos u omisiones, por lo que, que en el caso particular, los motivos de inconformidad acontecieron en exceso más allá del plazo señalado y sin que a la fecha exista actividad alguna. En tal virtud, se configura el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

No obstante lo anterior, no pasa desapercibido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial que, el predio en el que presuntamente se llevan a cabo los hechos denunciados está localizado en el asentamiento humano irregular denominado Poblado de San Luis Tlaxialtemalco, reconocido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en fecha 06 de mayo de 2005; por lo que tendría que ser objeto de la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 24 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, el predio ubicado en Calle Floricultor Norte número 43, Colonia San Luis Tlaxialtemanco, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 371_276_49 se localiza en suelo de conservación y le aplica la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de construcciones preexistentes a base de materiales permanentes destinadas a su uso para vivienda, no obstante, las construcciones referidas no pertenecen al predio denunciado, toda vez que, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, los predios en los que se desplantan dichas viviendas ostentan cuentas catastrales individuales. -----
3. Los hechos denunciados se llevan a cabo en un predio localizado en el asentamiento humano irregular denominado Poblado de San Luis Tlaxialtemalco, reconocido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en fecha 06 de mayo de 2005. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2075-SOT-636

4. A decir de la persona denunciante, las construcciones que motivaron la presentación de su denuncia tienen una antigüedad de entre 8 y 30 años y actualmente no se realizan actividades constructivas relacionadas a la edificación de inmuebles para su uso como vivienda en el predio de mérito. -----
5. Los hechos motivo de denuncia se encuentran fuera del plazo de un año de investigación conforme al artículo 22 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. En tal virtud, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI, 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. -----

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 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. -----

SSJ/JHM/VGU