

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 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 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-2025-2035-SOT-617, relacionado con la denuncia ciudadana que substancia en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 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 la materia de construcción, por los trabajos que se realizan en el predio con cuenta catastral 751_159_36, Colonia Zona Rustica, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de abril de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento. -----

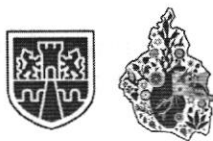
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tláhuac, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todas de la Ciudad de México. -----

En materia de construcción

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. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

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. -----

De conformidad con el punto 2.3 "Clasificación del Uso de Suelo en la Ciudad de México" del Programa General de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 31 de diciembre de 2003, de acuerdo con las características y la vocación del territorio y conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el suelo de la ciudad se divide de forma primaria en dos zonificaciones generales: Suelo Urbano y Suelo de Conservación. -----

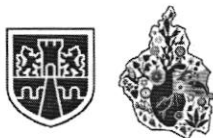
Dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, 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.** -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el cual 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 esa Ley. -----

Por otra parte, el artículo 3 fracción XXXIV de la Ley en cita, define al suelo de conservación, como aquellas zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales, de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental de la Ciudad de México, necesarios para el mantenimiento de la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México. Las poligonales del suelo de conservación estarán determinadas por el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----

En ese sentido, el artículo 51 fracción II de la Ley de referencia, establece que para la zonificación del territorio de la Ciudad de México, se considerará para el suelo de conservación los siguientes usos: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca el reglamento de esa Ley. -----

Sobre este punto, el artículo séptimo transitorio de esta ley, prevé que los Programas de Desarrollo Urbano deberán integrar la zonificación que establece el Programa General de Ordenamiento Ecológico en Suelo de Conservación. -----



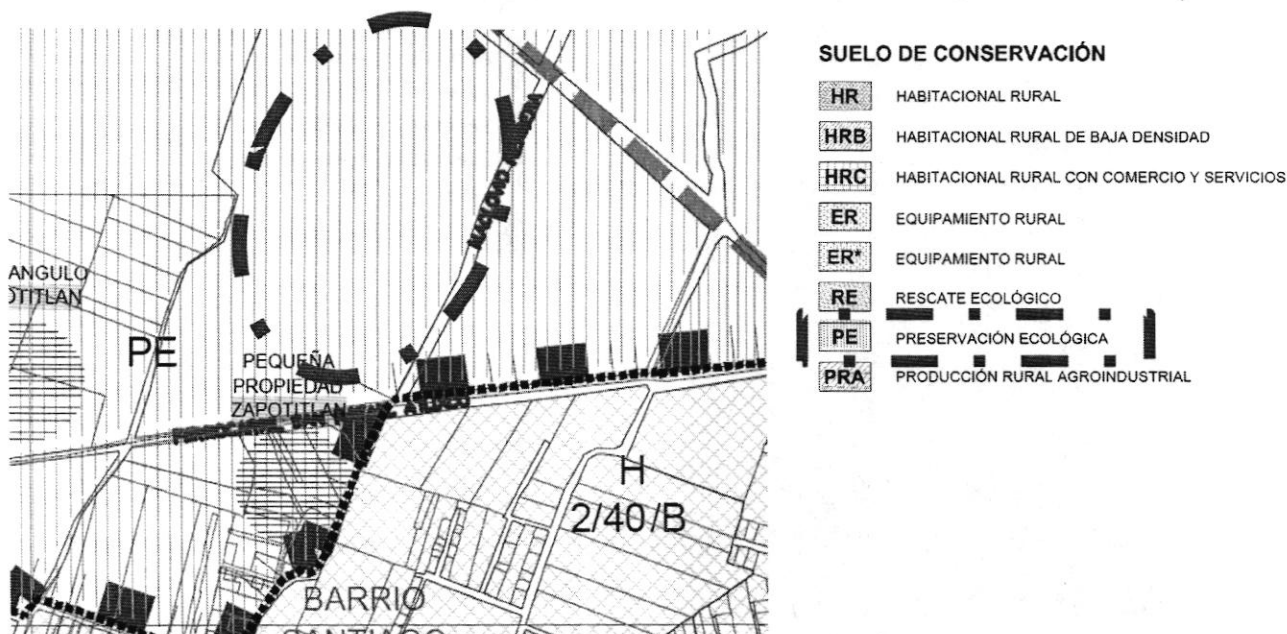
Finalmente, el artículo 24 Quater de la Ley en comento señala que "(...) La Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares es competente para evaluar las causas, evolución y grado de consolidación de los asentamientos humanos irregulares ubicados en el Suelo de Conservación de la ciudad, 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 (...)". -----

En materia de construcción, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

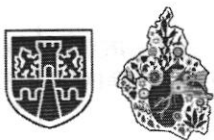
Además, el artículo 57 fracción I del Reglamento en mención, establece la modalidad de la Licencia de Construcción Especial, siendo esta para edificaciones ubicadas en suelo de conservación. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, al predio de referencia, le corresponde la zonificación Preservación ecológica, asimismo; **de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, le corresponde la zonificación "Agroecológico"**. -----

Imagen 1 – Localización del predio objeto de denuncia en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación "Preservación ecológica".



Fuente: PDDU/Tláhuac – Plano de divulgación



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac

111

Tabla 50. Usos de Suelo de Conservación

| | | | | | | | | | |
|--|----------|----------|---|---------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| <div><div></div> Uso Permitido</div> <div><div></div> Uso Prohibido</div> <div>Notas:</div> <div><div>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.</div><div>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.</div><div>3. La presente Tabla de Usos de Suelo no aplica en Programas Parciales que cuentan con normatividad específica.</div><div>4. Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo.</div><div>5. Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras en zonificación HR y ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.</div><div>6. Estos usos de suelo estarán sujetos a lo que establecen las Normas de Ordenación Ecológica en Suelo de Conservación, para la zonificación que en cada una de ellas se especifica.</div></div> | | | HRC Habitación Rural con Comercio y Servicios | HR Habitación Rural | HRB Habitación Rural Baja Densidad | ER Equipamiento Rural | PRA Producción Rural Agroindustrial | RE Rescate Ecológico | PE Preservación Ecológica |
| Clasificación de Usos del Suelo | | | | | | | | | |
| Habitación | Vivienda | Vivienda | | | | | | | |

Fuente: PDDU/Tláhuac

Por otra parte, la zonificación agroecológica, agrupa aquellas áreas con alto potencial para el desarrollo de actividades productivas agrícolas y pecuarias; en éstas áreas se deberá evitar las prácticas que alteren la capacidad física y productiva del suelo y de los recursos naturales, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Imagen 2 – Localización del predio objeto de denuncia de acuerdo al Programa General de Ordenamiento Ecológico, se encuentra en "Agroecológico".



| Select | |
|--------------|---------------|
| PGOEDF 2000 | |
| Attribute | Value |
| Área | 9405585.73882 |
| Perímetro | 29596.20353 |
| Zonificación | Agroecológico |
| Clave | AE |

Fuente: SIG-PAOT, con aplicación de la capa del Programa General de Ordenamiento Ecológico.



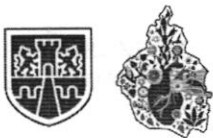
EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

| Attribute | Value |
|------------|-------------------------|
| id | 5817 |
| delegacion | Tláhuac |
| nombre | El Triángulo Zapotitlán |
| poblado | Santiago Zapotitlán |
| area_m | 204720.25 |
| ha_ | 20.472 |

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría realizado en fecha 07 de julio de 2025, se constató un predio delimitado por muro preexistente de tabique gris, con 3 zaguanes metálicos de acero, parcialmente delimitado en su costado oriente por malla ciclónica. No se observó letrero con datos de algún permiso de construcción, y no fue posible observar en su interior. Finalmente, no se constató la ejecución de trabajos de construcción, ni indicios de dichas actividades. -----

Es importante mencionar que de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de esta Procuraduría, se desprende que en una sección del predio investigado se ubica el Asentamiento Humano Irregular denominado "El Triángulo Zapotitlán", que se encuentra reconocido como tal en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en fecha 25 de septiembre de 2008. -----

Al respecto, cabe señalar que el Suelo de Conservación es una región crítica para el bienestar de los habitantes de la Ciudad de México y Zona Metropolitana, por los servicios ambientales que presta, el funcionamiento natural de sus ecosistemas y agro ecosistemas es fundamental para el mantenimiento del ciclo hidrológico de la Cuenca de México, ya que abarca las zonas más importantes para la recarga del acuífero. Además, la vegetación natural regula los escurrimientos superficiales y protege al suelo de la erosión hídrica y eólica. Asimismo, es una región prioritaria para la conservación de la diversidad



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

biológica, especialmente por la diversidad de tipos de vegetación que contiene y su riqueza de vertebrados terrestres. -----

Aunado a lo anterior, tal y como previamente se señaló, la zonificación agroecológica, agrupa aquellas áreas con alto potencial para el desarrollo de actividades productivas agrícolas y pecuarias; en éstas áreas se deberá evitar las prácticas que alteren la capacidad física y productiva del suelo y de los recursos naturales, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

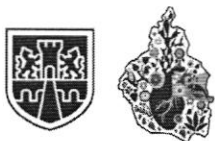
En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, no se constató la ejecución de trabajos constructivos, ni indicios de dichas actividades, por lo que no fue posible obtener mayores elementos para la continuación de la investigación que nos ocupa, por lo que se configura una imposibilidad legal y material, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, una sección está localizada en el asentamiento humano irregular denominado "El Triángulo Zapotitlán", reconocido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) en fecha 25 de septiembre de 2008; 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio con cuenta catastral 751_159_36, Colonia Zona Rustica, Alcaldía Tláhuac, por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 07 de julio de 2025, se constató un predio delimitado con muro preexistente de tabique gris, con 3 zaguanes metálicos de acero, parcialmente delimitado en su costado oriente por malla ciclónica. No se observó letrero con datos de algún permiso de construcción, y no fue posible observar en su interior. Finalmente, no se constató la ejecución de trabajos de construcción, ni indicios de dichas actividades. -----
2. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, no se constató la ejecución de trabajos constructivos, ni indicios de dichas actividades, por lo que no fue posible obtener mayores elementos para la continuación de la investigación que nos ocupa, por lo que se configura una imposibilidad legal y material, conforme al artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2035-SOT-617

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese 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 fracción 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/RCV