

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1956-SOT-587

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-2025-1956-SOT-587, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle San Rafael Atlixco, S/N, con coordenadas X: 496329.03, Y: 2134390.85, Colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de abril de 2025.

Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos 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, 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

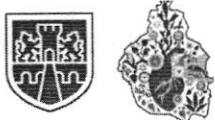
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tláhuac, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y el Programa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

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

En materias de desarrollo urbano y 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 distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1956-SOT-587

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. -----

Ahora bien, 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. -----

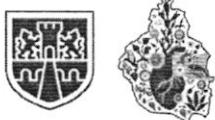
En este sentido, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el cual establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Por otra parte, el artículo 3 fracción XXXIV de la Ley en cita, prevé que el suelo de conservación, considera las 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. -----

Ahora bien, 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, demoler o desmantelar una obra o instalación. En este sentido, el artículo 57 menciona las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mencionado Reglamento, de las cuales, en su fracción I se desprende los trabajos en suelo de conservación.-----

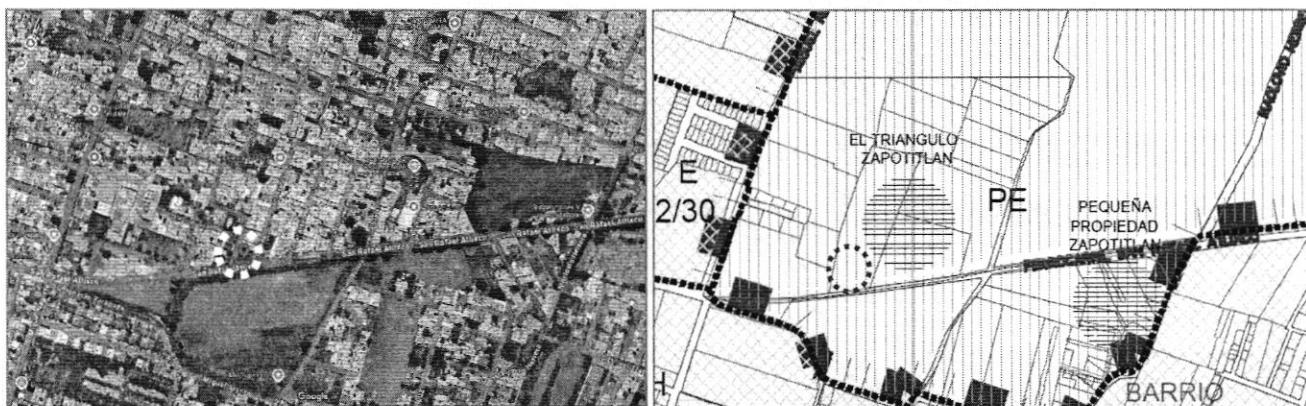


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1956-SOT-587

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, al predio de referencia, le corresponde la zonificación PE (Preservación Ecológica).



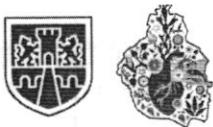
FUENTE: Google Earth (izquierda) y Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac (derecha).

En este sentido, es importante señalar que, de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo de Conservación para la Alcaldía Tláhuac, el uso de suelo para vivienda, entre otros, se encuentra prohibido.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac						
Tabla 50. Usos de Suelo de Conservación						
Uso Permitido		Uso Prohibido				
Notas:		<ol style="list-style-type: none">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.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.La presente Tabla de Usos de Suelo no aplica en Programas Parciales que cuentan con normatividad específica.Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo.Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras en zonificación HR y ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental.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 específica.				
Clasificación de Usos del Suelo						
Habitación	Vivienda	Vivienda	HR Habitacional Rural con Comercio y Servicios	HRB Habitacional Rural Baja Densidad	ER Equipamiento Rural	PRA Producción Rural Agroindustrial
RF Rescate Ecológico	PE Preservación Ecológica	PE Preservación Ecológica				

FUENTE: Tabla de Usos del Suelo de Conservación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac.

Asimismo; de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, le corresponde la zonificación AE (Agroecológico), como e 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-2025-1956-SOT-587

Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano

Versión de divulgación de cartografía de la Ciudad de México.
No ejerce efecto jurídico ni exime de trámites administrativos, imagen de fondo: Satelital Quick

Panel Consulta Espacial | Panel Metadatos | Panel Atributos | Panel de Capas/Mapas | Panel de Vista General

EDATOS PAOT | Actualizar | Limpiar Selección | A CERCA DE... | Medición de Polígonos

200 ft | 100 m

CONSULTA

CONSULTA ESPACIAL

Consulta por Punto | Consulta por Círculo

VISUALIZACIÓN DE COORDENADAS

X: 496329.03 Y: 2134390.85

ACCIONES

Generar Punto | Zoom | Limpiar

Selection

PGOEDF 2000

Attribute Value

Área 8405505.73882

Perímetro 29596.20353

Zonificación Agroecológico

Clave AE

CAPAS

- PPDU Colonia del Carmen
- PPDU Colonia Hipódromo
- PPDU Fraccionamiento Bosques
- PPDU La Florida (CONSULTA)
- PGOEDF 2000**
 - Agroecológico
 - Agroecológico Especial
 - Agroforestal
 - Agroforestal Especial
 - Áreas Naturales Protegidas
 - Equipamiento Rural
 - Forestal de Conservación
 - Forestal de Conservación E
 - Forestal de Protección
 - Forestal de Protección E
 - Poblados Rurales
 - Programas Parciales
 - Zona Urbana
 - Áreas Naturales Protegidas

INFORMACIÓN MOSTRADA EN ESTE VISUALIZADOR NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS, TODOS LOS DERECHOS PAOT MMXIV

Localización del predio objeto de denuncia en el Programa General de Ordenamiento Ecológico, le aplica la zonificación "Agroecológico". Fuente SIG PAOT

En relación con lo anterior, cabe mencionar que, de la consulta realizada al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México de esta Procuraduría (SIG PAOT), se desprende que el predio objeto de investigación no se localiza dentro de algún Asentamiento Humano Irregular reconocido, no obstante, colinda con el Asentamiento reconocido denominado El Triángulo Zapotitlán, en el poblado de Santiago Zapotitlán, como se muestra a continuación. -----

Localización del predio objeto de denuncia de acuerdo a la localización de Asentamientos Humanos Irregulares, el predio de mérito no se encuentra en ninguno de ellos.

Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano

Versión de divulgación de cartografía de la Ciudad de México.
No ejerce efecto jurídico ni exime de trámites administrativos, imagen de fondo: Satelital Quick

Panel Consulta Espacial | Panel Metadatos | Panel Atributos | Panel de Capas/Mapas | Panel de Vista General

EDATOS PAOT | Actualizar | Limpiar Selección | A CERCA DE... | Medición de Polígonos

200 ft | 100 m

CONSULTA

CONSULTA ESPACIAL

Consulta por Punto | Consulta por Círculo

VISUALIZACIÓN DE COORDENADAS

X: 496329.03 Y: 2134390.85

ACCIONES

Generar Punto | Zoom | Limpiar

Selection

Asentamientos Humanos Irregulares D

Attribute Value

id 5817

delegación Tlalnac

nombre El Triángulo Zapotitlán

poblado Santiago Zapotitlán

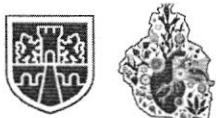
area_m 204720.25

CAPAS

- Aptitud ganaderas
- Aptitud de ecoturismo
- Aptitud Agroforestal
- Aptitud agrícola
- Áreas prioritarias para el manejo
- Áreas prioritarias para la conservación
- Geología
- Aptitud de infiltración
- Riqueza de Mammíferos
- Asentamientos Humanos Irregulares**
- Riqueza de anfibios
- Riqueza de Aves
- Riqueza de Reptiles
- Infiltración zonas vulnerables
- Infiltración áreas de captación
- ÁREAS VERDES**
- ANIMALES**
- RUIDO**
- ACCIONES PRECAUTORIAS PAOT**

INFORMACIÓN MOSTRADA EN ESTE VISUALIZADOR NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS, TODOS LOS DERECHOS PAOT MMXIV

Fuente: SIG-PAOT – con aplicación de la capa de Asentamientos Humanos Irregulares.



EXPEDIENTE: PAOT-2025-1956-SOT-587

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

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapias metálicas de aproximadamente 2 metros de altura, así como con un zaguán de herrería el cual se encontraba cerrado. Durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción al interior del predio de mérito, no obstante, a través de una abertura en los tapias se identificó al interior del mismo, la existencia de material de construcción consistente en un montículo de grava y uno de arena, sin constatar al momento la edificación de algún cuerpo constructivo. -----

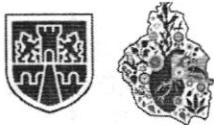
Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental en el predio de mérito, a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación de asentamientos humanos irregulares. -----

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 la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac se desprende que al predio ubicado en Calle San Rafael Atlixco, S/N, con coordenadas X: 496329.03, Y: 2134390.85, Colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación PE (Preservación Ecológica), asimismo; de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, le corresponde la zonificación "Agroecológico". -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapias metálicas de aproximadamente 2 metros de altura, así como con un zaguán de herrería el cual se encontraba cerrado. Durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción al interior del predio de mérito, no obstante, a través de una abertura en los tapias se identificó al interior del mismo, la existencia de material de construcción consistente en un montículo de grava y uno de arena, sin constatar al momento la edificación de algún cuerpo constructivo. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1956-SOT-587

3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental en el predio de mérito, a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación de asentamientos humanos irregulares. -----

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 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac y a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente 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. -----