



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1355-SOT-390

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAR 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, 5 fracciones I 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, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-1355-SOT-390, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero de 2025, una persona que omitió pronunciarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y construcción (obra nueva), por las construcciones ubicadas en los predios delimitados en las calles: Salviareal, Temoayac, Autopista México-Puebla, Camino a Santa Catarina Yecahuizotl, Toltecas, Terraplén. Al interior en las calles Lisboa, Guatemala, Rio de Janeiro, Kiev, Luxemburgo, Washington, Sarajevo, Budapest, Addis Abeba, Quito, Bruselas, Oslo, Circuito Versalles, Londres, Roma, Paris, Moscú, Seúl, Bogotá, Buenos Aires, Berna, Jerusalén, Mónaco, Dubái, Habana, Caracas, Praga, Managua, Montevideo, Manila, Quito, Cairo, Berlín, Puerto Príncipe, Madrid, Av. Ciudad de México, colonia Santa Catarina o Santa Catarina Yecahuizotl, alcaldía Tláhuac e Iztapalapa, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2025.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos instrumentos vigente para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac e Iztapalapa.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y construcción (obra nueva)

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1355-SOT-390

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**.

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 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.

Al respecto, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece, en el artículo 47, para **construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Para poder **construir**, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar 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**, la Alcaldía expedirá la licencia de construcción especial en la modalidad que corresponda, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1355-SOT-390

Al respecto, 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.

Al respecto, es de señalar, que por cuanto hace a los hechos denunciados que por esta vía se atienden coinciden con los investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente **PAOT-2019-4377-SOT-1625**, el cual fue admitido con motivo de una denuncia ciudadana, en la que se investigaron incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (uso de suelo) en las calles Caracas, Madrid, Roma, Paris, Av. de la Ciudad de México, Río de Janeiro, Lisboa, Cerrada Kiev, Circuito Versalles, Moscú, Buenos Aires, Berna, Praga, Seúl, Berlín, Salvia Real, Jerusalén, Managua, Manila, que conforman el predio denominado "El Zapote", Colonia Santa Catarina Tecpingo, Alcaldía Tláhuac, expediente que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 07 de diciembre de 2021, en la que se resolvió lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. *El predio denominado "El Zapote", que se localiza entre las coordenadas UTM WGS84 E1: 503522 N1: 2137006, E2: 503845 N2: 2137065, E3: 504234 N3: 2136723, E4: 504202 N4: 2136419, E5: 503973 N5: 21362221, E6: 503664 N6: 2136419, E7: 503952 N7: 2136624, tiene una superficie total de 30.53 ha, se localiza en dos Alcaldías, 28.57% (8.72 ha) se encuentra en Iztapalapa y el 71.43% (21.80ha) se encuentra en Tláhuac.*

*De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, a la superficie del predio que se localiza en dicha demarcación le corresponde la zonificación **ER 2/20** (Equipamiento Rural e Infraestructura, con 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) en donde no está permitido el uso de suelo habitacional.*

*De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, a la superficie del predio que se localiza en dicha demarcación le aplica la zonificación de **RE** (Rescate Ecológico) en donde no se permite el uso de suelo habitacional.*

*Conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente, el 71.43% del predio se localiza en la zonificación **AE** (Agroecológico), donde no se permite el uso de suelo habitacional.*

2. *Esta subprocuraduría emitió dictamen técnico PAOT-2019-1265-DEDPOT-680, en el que se determinó que del análisis multitemporal al predio de interés, en 2011 se tenía un total de 665 construcciones distribuidas al interior del predio; en 2019 se contabilizó un total de 735 construcciones que se encuentran distribuidas dentro del predio y se estima afectan una superficie total de 97,013.77m², de las cuales 565 construcciones con techo tienen una superficie de 70,464.77 m² y 170 corresponden a cimientos con una superficie de 26,549m².*



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1355-SOT-390

3. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las construcciones existentes en el predio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que se siga construyendo dentro del suelo de conservación y se siga ocasionando un detrimento al medio ambiente, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-3588-2021.
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el sitio objeto de denuncia, e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, con la finalidad de vigilar y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo cual se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-3848-2021.
5. Corresponde a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el sitio denunciado, e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, con la finalidad de vigilar y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo cual se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-3626-2021. (...)”

La Resolución Administrativa en mención es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/12003_RS ADM SOT 1625 2019.pdf de esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2019-4377-SOT-1625.

En este sentido, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en el expediente PAOT-2019-4377-SOT-1625, concluido el 07 de Diciembre de 2023.

No obstante lo anterior, en seguimiento a la resolución previamente referida, mediante oficio PAOT-05-300/300-000216-2022, se notificó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el resultado de la investigación del expediente antes citado, en el que se determinó que corresponde a dicha Dirección General realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las construcciones existentes, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que se siga construyendo dentro del suelo de conservación y se siga ocasionando un detrimento al medio ambiente, sin que se haya obtenido respuesta.

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-000497-2022, se notificó a la Dirección General Jurídica en la Alcaldía Iztapalapa el resultado de la investigación, en el que se determinó que corresponde a dicha Dirección General realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1355-SOT-390

precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de vigilar y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la ciudad de México, sin que se haya obtenido respuesta.

De igual manera, mediante oficio PAOT-05-300/300-001930-2022, se notificó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, el resultado de la investigación en el que se determinó que corresponde a dicha Dirección General realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de vigilar y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la ciudad de México, sin que se haya obtenido respuesta.

Por lo anterior, se solicitará a dichas autoridades, realizar las acciones procedentes e informar el resultado de su actuación.

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, 85 fracción X y 89 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.

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:

RESUELVE

PRIMERO. -Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.

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.

BGM/MTG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321

Página 5 de 5