

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-632-SOT-177

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 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-2025-632-SOT-177, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero 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 (uso de suelo), construcción (ampliación) y obstrucción a la vía pública, por las obras que se ejecutan en el predio ubicado entre las calles Camino Tlalzalan y Prolongación Jalisco sin número, pasando las curvas de San Pedro, Colonia San Mateo, Alcaldía Milpa Alta, con número de cuenta catastral 751_120_05; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 05 de febrero de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información a las autoridades competentes, y 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.

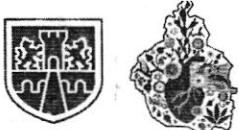
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación) y obstrucción a la vía pública como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la denuncia**, así como el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Milpa Alta.

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), construcción (obra nueva) y obstrucción a la vía pública.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo urbano de la Ciudad de México 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.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

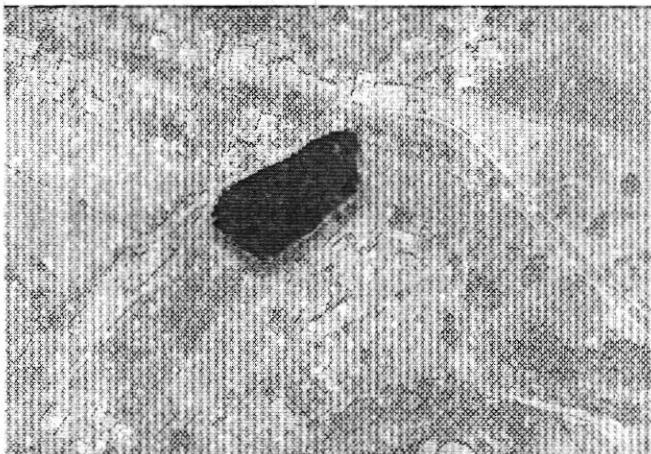
EXPEDIENTE: PAOT-2025-632-SOT-177

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. Aunado a que, para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado deberá presentar en el formato correspondiente ante la autoridad competente declarando bajo protesta de decir verdad de cumplir con las disposiciones aplicables, de conformidad con el artículo 48 inciso a del Reglamento en cita. -----

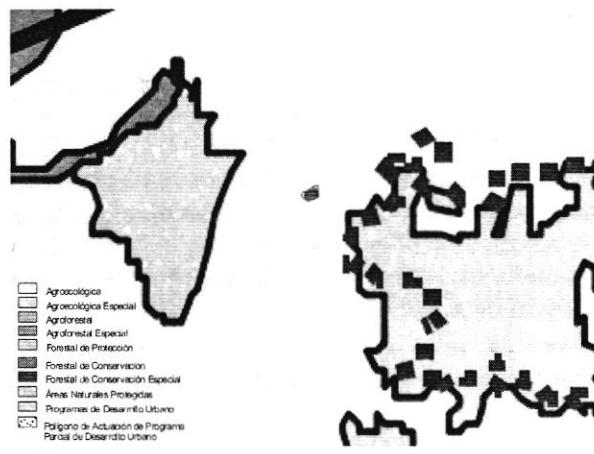
Por otra parte, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento antes referido la licencia de construcción especial es el documento que expide la alcaldía antes de construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación. Adicionalmente, el artículo 57 del Reglamento multicitado, prevé la modalidad de **Licencia de Construcción Especial para las edificaciones en suelo de conservación**. –

Por cuanto hace a la ocupación de la vía pública, el artículo 11 fracciones I y VI del multicitado Reglamento, prevé que no se autoriza el uso de la vía pública para aumentar el área de un predio o de una construcción, así como construir o instalar sin autorización, obstáculos fijos o semifijos como lo son postes, puertas o cualquier elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto vehicular como de transeúntes. ---

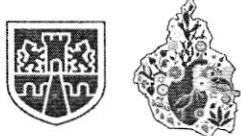
De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, tal y como se constata en el acta circunstanciada de fecha 28 de abril de 2025, al Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, se desprende que el predio de mérito se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)** donde el uso de suelo habitacional, se encuentra **prohibido**, tal y como se muestra a continuación. -----



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PGOEDF vigente, 2000.



De igual manera, se consultó el plano para difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Milpa Alta**, tal y como se constata en el acta circunstanciada de fecha 28 de abril de 2024, de la que se desprende que el predio objeto de investigación se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)**, destinada al fomento de la producción agropecuaria, piscícola, forestal y agroindustrial, en donde se permiten todas las instalaciones necesarias para la transformación industrial o biotecnológica de la producción rural, bajo los esquemas que se establecen en materia de fomento al campo. Donde el uso de

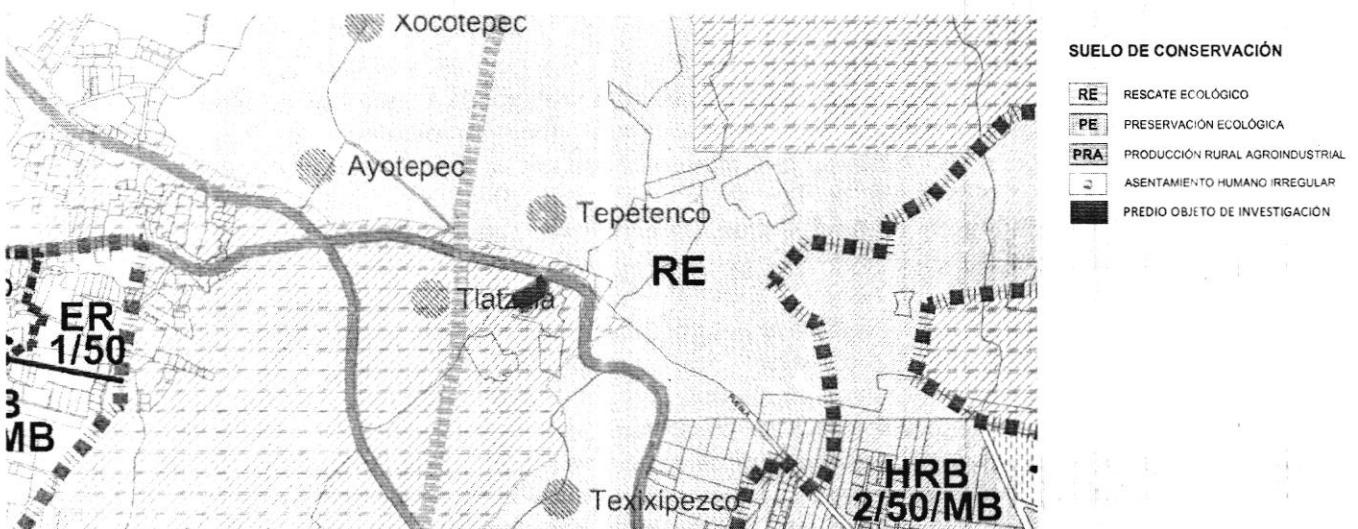


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-632-SOT-177

suelo habitacional se encuentra prohibido, mientras que el uso para taller de motos no se encuentra contemplado, de conformidad con la Tabla de Uso de Suelo del programa en mención . -----

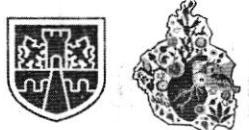


Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía Milpa Alta vigente 2011.

Adicionalmente a lo anterior, se realizó la consulta a la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, en el Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG PAOT), a la cual se sobreponen la ubicación del predio en comento, identificando que se ubica dentro de la poligonal del Asentamiento Humano Irregular identificado como Tlatzala, conformada por un área de 20472.56 m². -----



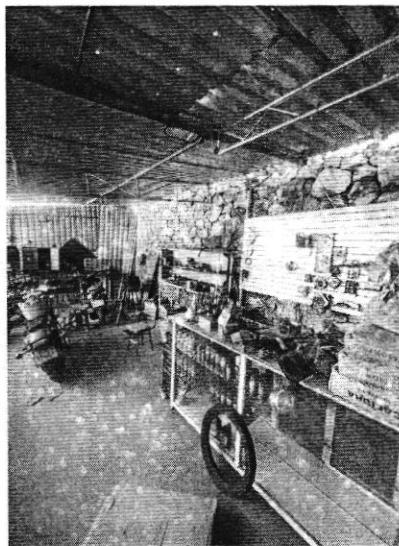
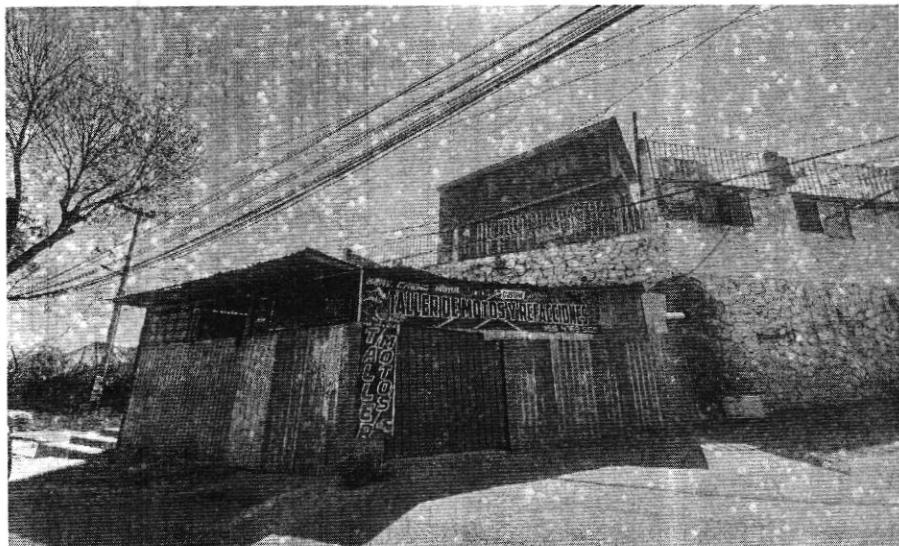
SIG-PAOT -con aplicación de la capa de Asentamientos Humanos Irregulares



Por otro lado, 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.-

De conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta oficial en fecha 01 de agosto de 2000, el área clasificada como **Agroecológico** corresponde 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; en el desarrollo de las actividades productivas se deberán ejecutar técnicas de conservación del suelo y agua; se promoverá el uso de composta y abonos orgánicos, evitando al máximo el uso de productos químicos. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de marzo de 2025, se constató un predio con pendiente, delimitado por un muro de piedra braza. En el interior se observaron dos cuerpos constructivos preexistentes, conformados por uno y dos niveles, con muros de tabique, castillos colados y losa entrepisos, así como puertas y ventanas hacia el exterior. Asimismo, se observó una construcción en obra negra, a base de muros de block, trábes y castillos colados, sin losa en una sección y con losa y vanos para puertas y ventanas en otra. No obstante, al momento de la diligencia no se constató actividad constructiva ni se localizó letrero que refiriera datos de algún proyecto constructivo. Al exterior del predio, se ubicó una construcción provisional conformada por láminas, en la que se observó un letrero con la leyenda 'Taller de motos y refacciones', el cual se encontraba cerrado; sin embargo, por un resquicio fue posible visualizar dos motocicletas, una vitrina con aceites y refacciones al interior. -----



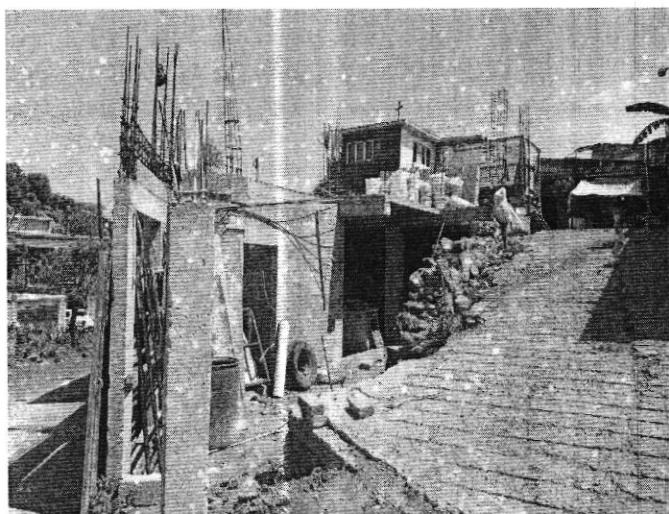
Imágenes. Registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-632-SOT-177



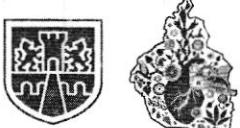
Imágenes. Registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio PAOT-05-300/300-02090-2025 de fecha 25 de febrero de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, sin que al momento de emisión de la presente resolución haya atendido el requerimiento de esta Entidad. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-02536-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Milpa Alta, informar si cuenta con documentales que sustenten los trabajos de construcción en el inmueble de mérito y en caso contrario, dar vista al área jurídica de esa alcaldía a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación correspondiente e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se cuente con respuesta de lo solicitado. -----

En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de las consultas al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Milpa Alta, y el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), se constató la existencia de un predio con pendiente, delimitado por un muro de piedra braza. En su interior se identificó una construcción en obra negra, a base de muros de block, trátes y castillos colados, sin losa en una sección y con losa y vanos para puertas y ventanas en otra. Al momento de la diligencia, no se constató letrero visible que refiriera datos de algún proyecto constructivo. Asimismo, al exterior del predio, se localizó una construcción provisional conformada por láminas, en la que se observó un letrero con la leyenda "Taller de motos y refacciones"; a través de un resquicio fue posible visualizar dos motocicletas, una vitrina con aceites y refacciones en su interior. De conformidad con el citado Programa de Desarrollo Urbano, el uso de suelo **habitacional se encuentra PROHIBIDO**, mientras que el uso para taller de moto no se encuentra contemplado, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como lo previsto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Milpa Alta y el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

En el mismo sentido, toda vez que las construcciones existentes en el predio investigado se encuentran en suelo de conservación en la zonificación Agroecológico (AE), le 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 (impacto ambiental) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar el crecimiento y consolidación de asentamientos humanos irregulares. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Milpa Alta, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación) y uso de suelo en el predio de mérito e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas precautorias y sanciones aplicables. -----

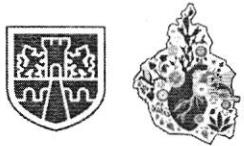
Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Milpa Alta, así como al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el predio ubicado entre las calles Camino Tlalzalan y Prolongación Jalisco sin número, pasando las curvas de San Pedro, Colonia San Mateo, Alcaldía Milpa Alta, con número de cuenta catastral 751_120_05, le aplica la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)**, y **AE (Agroecológico)** conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico Del Distrito Federal, y en ambos casos el uso de suelo habitacional se encuentra **PROHIBIDO**, mientras que el uso para taller de motos no se encuentra contemplado. -----

Adicionalmente de la consulta al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México de esta Procuraduría (SIG PAOT), se advierte que el predio de mérito se ubica dentro de la poligonal del Asentamiento Humano Irregular identificado como Tlatzala. -----

2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en pendiente delimitado con muro de piedra braza, en cuyo interior se identificaron dos construcciones preexistentes conformadas por uno y dos niveles, así como una edificación en obra negra, a base de muros de block, trábes y castillos colados, sin losa en una sección y con losa y vanos para puertas y ventanas en otra. Al exterior del predio se observó una construcción provisional conformada por láminas, la cual presentaba un letrero con la leyenda "Taller de motos y refacciones", donde por un resquicio se observó al interior la presencia de dos motos, una vitrina con aceites y refacciones en su interior, **incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 43 de Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como lo previsto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Milpa Alta y el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido, mientras que el uso para taller de motos no se encuentra contemplado para la zonificación que le aplica al predio motivo de denuncia;** por lo tanto, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Milpa Alta, realizar las acciones de verificación en materia 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-2025-632-SOT-177

construcción (ampliación) y uso de suelo en el predio de mérito e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----

3. 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, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (impacto ambiental) por la construcción existente en el predio en comento. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) e imponer las medidas precautorias y sanciones aplicables. -----

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: -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Milpa Alta, a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente y al Instituto de Verificación Administrativa, ambas 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 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. -----

SSJ/JHM/MAPG