

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 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-2025-121-SOT-39, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de diciembre de 2024, 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), construcción (ampliación) y ambiental (impacto ambiental), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente, 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 (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (impacto ambiental), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones, todos 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 vigente y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.

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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (impacto ambiental).

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 esa Ley.

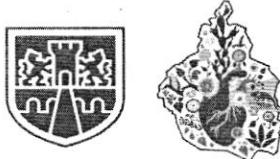
Ahora bien, es necesario indicar que para poder **construir**, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades **en suelo de conservación**, 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.

Asimismo, en materia ambiental 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**.

Se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, a la cual se sobreponen las coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, obtenidas en campo del predio objeto de denuncia, resultando que el área de referencia se encuentra dentro de Suelo de Conservación y le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)** donde el uso de suelo habitacional, se encuentra prohibido. Como se muestra a continuación.



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

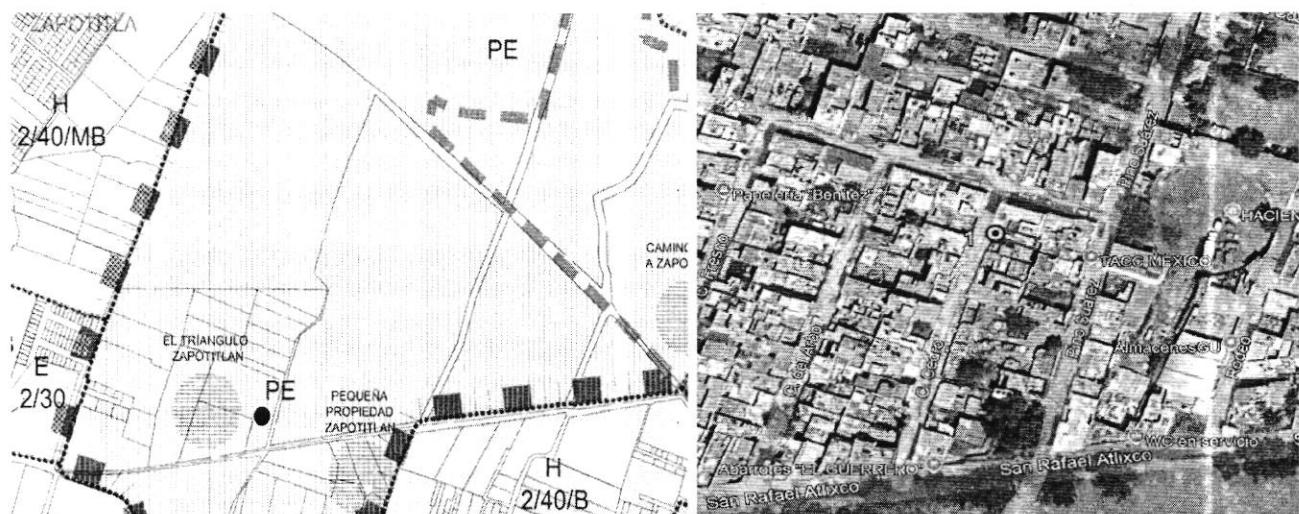


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

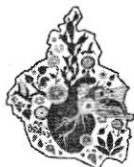
De igual manera, se visualizó el plano para difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac vigente, al cual se sobreponen las coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, obtenidas en campo del sitio objeto de denuncia, determinando que el mismo se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación PE (**Preservación Ecológica**), donde el uso de suelo habitacional se encuentran prohibido. Como se muestra a continuación.



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU Alcaldía Tláhuac vigente 2008.

Adicionalmente a lo anterior, personal de esta Entidad visualizó la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, consultada en el SIG-PAOT “**Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México**”, a la cual se sobreponen las coordenadas del sitio objeto de denuncia, identificando que la construcción se encuentra dentro de la poligonal del Asentamiento Humano Irregular denominado “El Triángulo Zapotitlán, como se muestra a continuación. -----





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

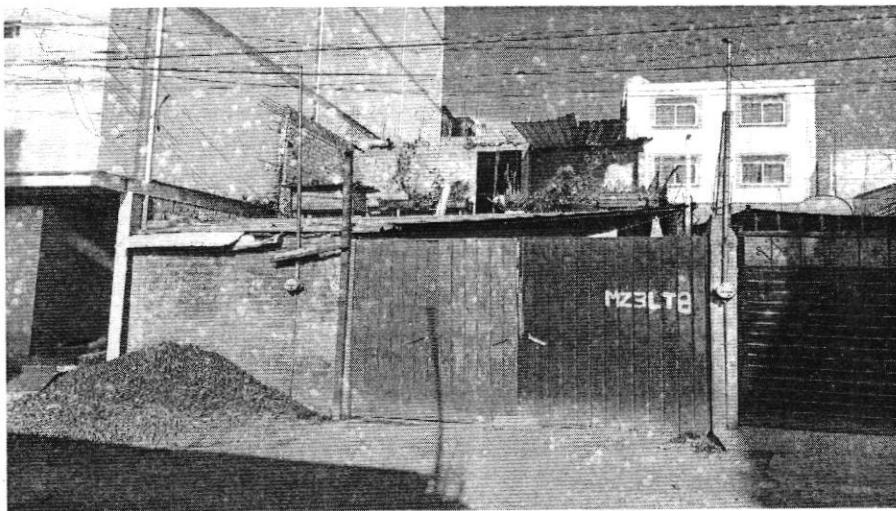
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

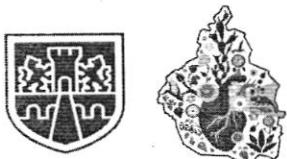
EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

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 agroecosistemas 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 escorrentimientos 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. --

En el mismo sentido, el área clasificada como **Agroecológico (AE)** 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. -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio denunciado, ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio de aproximadamente 7 metros de frente y 15 metros de fondo delimitado con zaguán metálico y barda de tabique, con la nomenclatura MZ 3 LT 8. Al interior, se constató una construcción de dos niveles de altura con muros de tabique, castillos y trabes coladas con losa entre piso, habitada en el 1er nivel, el 2do nivel está deshabitado, en su mayoría presenta losa y cubierta de lámina, los muros de la construcción en general por sus características físicas no se aprecian de reciente construcción, únicamente la losa del segundo nivel se aprecia de reciente integración. Como se muestra a continuación. -----

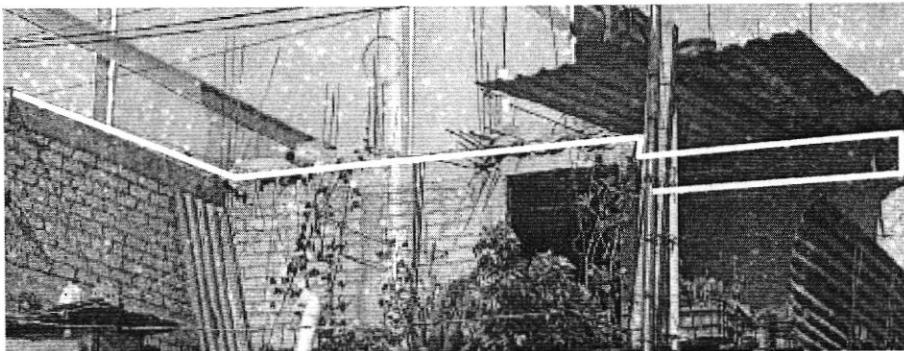




PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39



Imagenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Lo anterior se hizo del conocimiento de la persona denunciante mediante llamada telefónica, quien refirió que los hechos que motivaron su denuncia fue que la obra no presentaba losa en el segundo nivel.-----

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04690-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante, y/o Director Responsable de Obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, con la finalidad de que realizará las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades realizadas, sin que se haya atendido el requerimiento a la emisión del presente instrumento.-----

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-01416-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informar si contaba con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción ejecutados en el sitio de interés, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa demarcación territorial, a fin de que instrumentara visita de verificación en materia de construcción y se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes.-----

Por lo anterior, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo de la Alcaldía Tláhuac mediante oficio DMLUS/0275/2025, informó que **NO** localizó expediente alguno de Registro de Manifestación de Construcción Tipo A,B, o C y/o Licencia de Construcción Especial, ni Constancia de Alineamiento y Número Oficial, añadiendo que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tláhuac 2008 vigente, el predio en mención se encuentra en **Suelo de Conservación** y le corresponde la zonificación **Preservación Ecológica (PE)**, donde no está permitida la construcción de uso habitacional. -----

En virtud de lo expuesto, mediante oficio PAOT-05-300/300-01417-2025, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac realizar las acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el predio ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar su deterioro y/o desdoblamiento de Asentamientos Humanos Irregulares, sin que se haya obtenido respuesta por parte de esa autoridad.-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

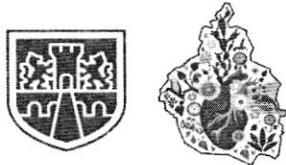
En conclusión, la construcción realizada en el predio ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, se realizó sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I, y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, solicitadas por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1417-2025, así como enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

La construcción ejecutada en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, se encuentran en **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)**, por lo que 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 procedimiento de inspección en materia ambiental (impacto ambiental) en el sitio denunciado 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.

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. El sitio ubicado en Calle Cedro manzana 3 lote 8, colonia Santiago Norte, Alcaldía Tláhuac, con coordenadas UTM WGS84 X: 496458 Y: 2134481, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente se encuentra en **suelo de conservación** en la zonificación **Agroecológico (AE)**; aunado a esto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tláhuac vigente, éste se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación **Preservación Ecológica (PE)**, donde en ambos casos el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido.
2. La construcción ejecutada no contó con Licencia de Construcción Especial correspondiente, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I, y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, solicitadas por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1417-2025, así como enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.
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, instrumentar el procedimiento de inspección



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-121-SOT-39

en materia ambiental (impacto ambiental), por la construcción realizada en **suelo de conservación** en la zonificación **Agroecológico (AE)**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento de asentamientos humanos irregulares y enviar el resultado de su actuación.-----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidencian por esa autoridad y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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 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. -----

BOOMTO
X