



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4377-SOT-1625

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**07 DIC 2021**

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, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4377-SOT-1625, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 30 de octubre de 2019, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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) y construcción (obra nueva) 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se emitió dictamen técnico, solicitudes de información y visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes 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, 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, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

### 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, todos instrumentos de la Ciudad de México, así como el Programa



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4377-SOT-1625

General de Ordenamiento Ecológico, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra Santa Catarina", y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes en 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)**

Sobre el particular, esta Subprocuraduría realizó el dictamen técnico Folio PAOT-2019-1265-DEDPOT-680, de fecha 14 de octubre de 2021, en relación con el predio denominado "El Zapote", ubicado en la colonia Santa Catarina Tecpingo, Alcaldía Tláhuac e Iztapalapa Ciudad de México, 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, en el que se determinó lo siguiente: -----

1. El sitio objeto del dictamen colinda al norte con la empresa "Unigas" y la Autopista México-Puebla, al oriente con la empresa "Gas Express Nieto" y con la calle Salviarreal, al sur con la empresa CEMEX, al poniente con vía de ferrocarril y la vialidad denominada Avenida Terraplén.-----
2. El predio de referencia tiene una superficie total de 30.53 ha, se localiza en dos Alcaldías, el 28.57% (8.72 ha) se encuentra en Iztapalapa y el 71.43% (21.80 ha) se encuentra en Tláhuac.-
3. De acuerdo con la versión de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa (2008), la superficie del predio que se localiza en dicha demarcación se encuentra dentro de la poligonal del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Sierra de Santa Catarina (2014)**, y de acuerdo con dicho Programa Parcial le aplica la zonificación: **ER 2/20** (Equipamiento Rural e Infraestructura, con 2 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) en donde no está permitido el uso de suelo para vivienda.-----
4. De acuerdo con la versión de divulgación del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac (2008)**, 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 para vivienda.-----
5. De acuerdo con la versión de divulgación del **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente (2000), del predio se localiza el 71.43% en la zonificación AE (Agroecológico, adicionalmente en donde no se permite el uso de suelo para viviendas, y el 28.57% del polígono del predio se ubica en zonificación PDU (Programas de Desarrollo Urbano) en donde la zonificación será determinada por lo que señale el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano aplicable.-----
6. El polígono se encuentra fuera de las Áreas de Valor Ambiental y de las Áreas Naturales Protegidas registradas para la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4377-SOT-1625

7. Del análisis multitemporal 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 97,013.77m<sup>2</sup>, de las cuales 565 construcciones con techo tienen una superficie de 70,464.77 m<sup>2</sup> y 170 corresponden a cimientos con una superficie de 26,549m<sup>2</sup>.-----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-3848-2021, solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que se continúen realizando obras constructivas.-----

En el mismo sentido, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3626-2021, esta Entidad solicito a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que continúen las obras constructivas.-----

Asimismo, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3588-2021, esta Entidad solicitó 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, toda vez que el 71.43 % del predio se encuentra dentro del suelo de conservación, con la finalidad de evitar el desarrollo de nuevas construcciones, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Por otro lado, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3645-2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el sitio de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al sitio de denuncia conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sierra de Santa Catarina" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, informó que solicitó a Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac y a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa, realicen las visitas de verificación correspondientes -----

En conclusión, la construcciones ubicadas 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; incumplen con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac y a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa realizar respectivamente en el ámbito de su competencia, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas precautorias y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Toda vez que el predio de denuncia se encuentra dentro de la poligonal del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Sierra de Santa Catarina**, en donde el uso habitacional se encuentra



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4377-BOT-1625

prohibido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el sitio de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

Asimismo, las construcciones existentes se encuentran en suelo de conservación y las mismas no se encuentran permitidas, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección en materia ambiental, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el 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. El predio denominado "El Zapote", que se localiza entre las coordenadas 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, el 28.57% (8.72 ha) se encuentra en Iztapalapa y el 71.43% (21.80 ha) 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 máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) en donde no está permitido el uso de suelo habitacional.-----

De acuerdo el 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 aumentaron, contabilizando un total de 735 construcciones, distribuidas dentro del predio y se estima afectan una superficie total de 97,013.77m<sup>2</sup>, de las cuales 565 construcciones con techo tienen una superficie de 70,464.77 m<sup>2</sup> y 170 corresponden a cimientos con una superficie de 26,549m<sup>2</sup>. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4377-SOT-1625

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, lo cual se solicitó 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 referencia, 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 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 Tláhuac, a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

*[Firma]*  
ICP/JDN/MTG



