



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 MAY 2024

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-2020-2324-SOT-565** y **acumulado PAOT-2022-1431-SOT-331**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de agosto de 2020 y 9 de marzo de 2022, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y remoción de cubierta vegetal), por las actividades que se realizan en el sitio ubicado en calle José Espinosa Gorostiza sin número, Pueblo de Santa Catarina Yecahizotl, colonia Santa Catarina, Alcaldía Tláhuac; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021 y 23 de marzo de 2022, respectivamente.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, 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.

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 (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y remoción de cubierta vegetal), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac y el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.

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

1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y remoción de cubierta vegetal)

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio denunciado ubicado en calle José Espinosa Gorostiza sin número, Pueblo de Santa Catarina Yecahizotl,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

colonia Santa Catarina, Alcaldía Tláhuac, 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 13 hectáreas delimitado con polines, malla ciclónica y plástico, el predio cuenta con un acceso controlado por una pluma y casete de vigilancia, otro acceso en la parte poniente del predio con personal de vigilancia. Al interior se observan varias construcciones de 1 y 2 niveles habitadas y otras en obra negra, se observó el trazo de caminos de terracería. Se constató una lona en la delimitación del predio en la que refiere "Desarrollo Habitacional "TEQUISQUIPA", ubicado en José Espinoza Gorostiza número 251, Pueblo de Tequisquipa, Alcaldía Tláhuac. Se obtuvieron las siguientes coordenadas X₁: 502548 Y₁: 2134930; X₂: 502485 Y₂: 2134866; X₃: 502350 Y₃: 2134733; X₄: 502074 Y₄: 2134890. Como se muestra a continuación.

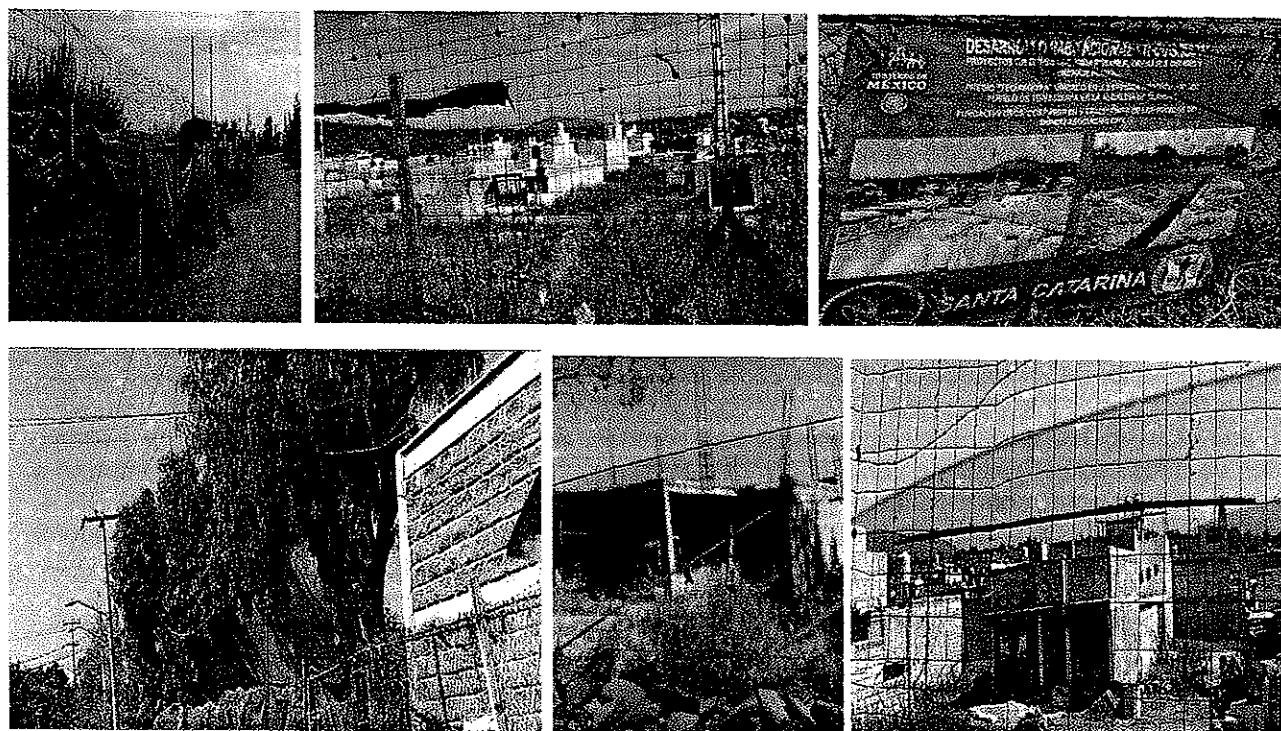


Imagen 1 y 2. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

COORDENADAS DE UBICACIÓN		
ID	X	Y
1	502548	2134930
2	502485	2134866
3	502350	2134733
4	502074	2134890

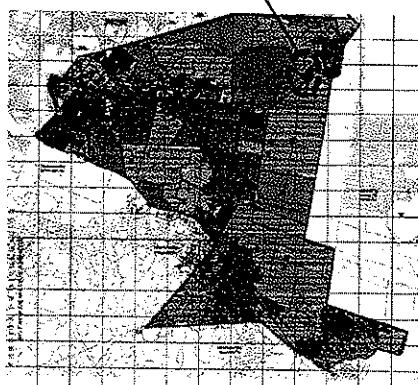
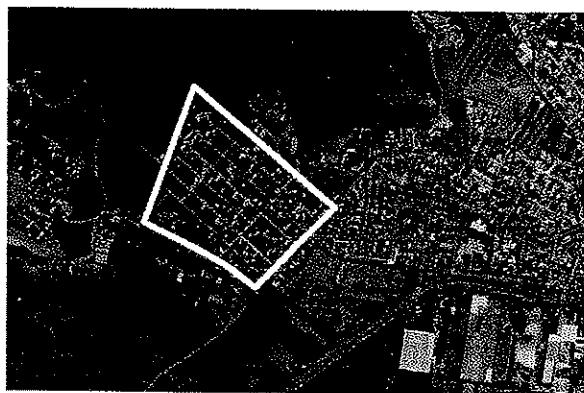


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

Se visualizó el plano para difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, y se identificó que el mismo se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica doble zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) y Habitacional Rural de Baja Densidad (Habitacional 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja (1 vivienda cada 200 m² de terreno)).



SIMBOLOGÍA



Ubicación del sitio de denuncia



Ubicación de la zonificación en el
PDDU de Tláhuac

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLÁHUAC	
CLAVE E-3	ZONIFICACIÓN Y NORMA DE ORDENACIÓN
SUELDO DE CONSERVACIÓN	
HRB	HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD
HRC	HABITACIONAL RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
ER	EQUIPAMIENTO RURAL
ER*	EQUIPAMIENTO RURAL
RE	RESCATE ECOLÓGICO
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
PRA	PRODUCCIÓN RURAL AGROINDUSTRIAL

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

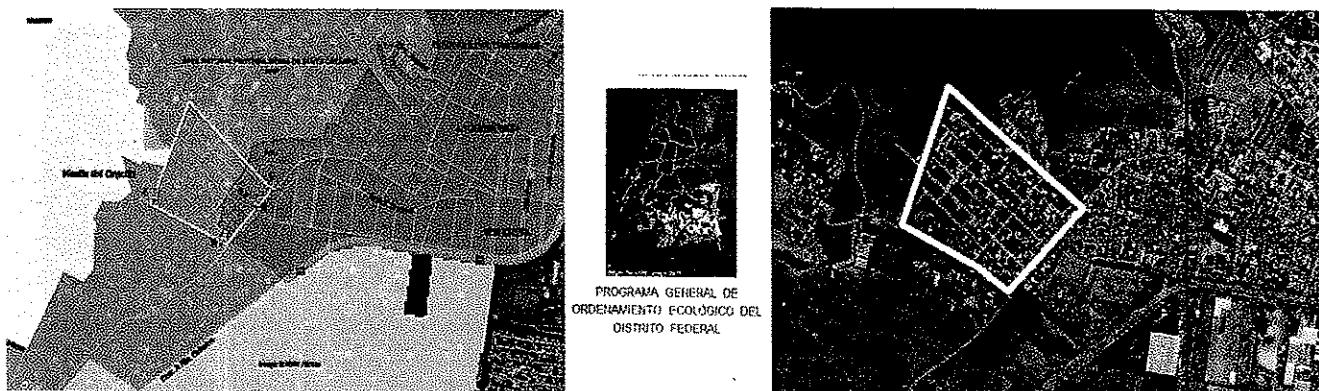


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo resultando que el área de referencia se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación Área Natural Protegida Sierra de Santa Catarina 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.

Así mismo, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), y se constató que el sitio objeto de investigación tiene la cuenta catastral 757_092_01, y le aplica doble zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial) y Habitacional Rural de Baja Densidad (Habitacional Rural 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja (1 vivienda cada 200 m² de terreno), como a continuación se muestra:

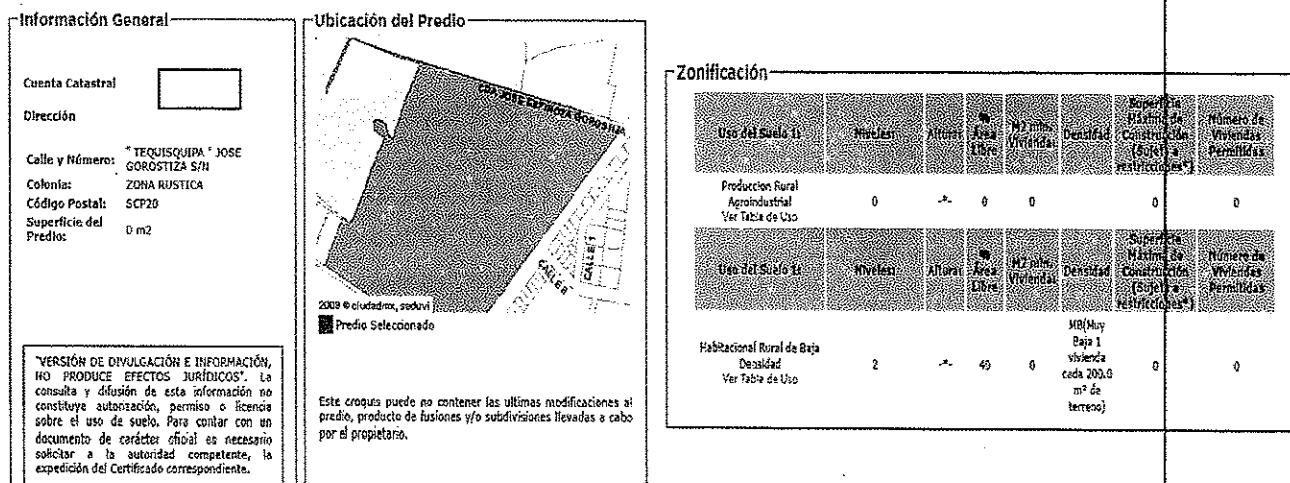


Imagen obtenida del SIG-CiudadMX de SEDUVI del sitio objeto de denuncia.



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

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 CDMX", a la cual se sobrepone la poligonal del sitio objeto de denuncia, identificando que se encuentra colindante al Asentamiento Humano Irregular denominado "Mesitas del Capulin". Como se muestra a continuación. _____



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 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. –

Así mismo, por su ubicación y sus características físicas, biológicas y sociales, la **Sierra de Santa Catarina** es una zona de gran importancia para la Ciudad de México, el papel que desempeña en una ciudad que presenta fuertes necesidades de abastecimiento de agua, calidad de aire, espacio y recreación, entre otras, convierte a la Sierra en un punto natural que provee de estos servicios, por lo que su restauración y conservación deben ser prioridad para quienes participan de su aprovechamiento, administración y manejo –

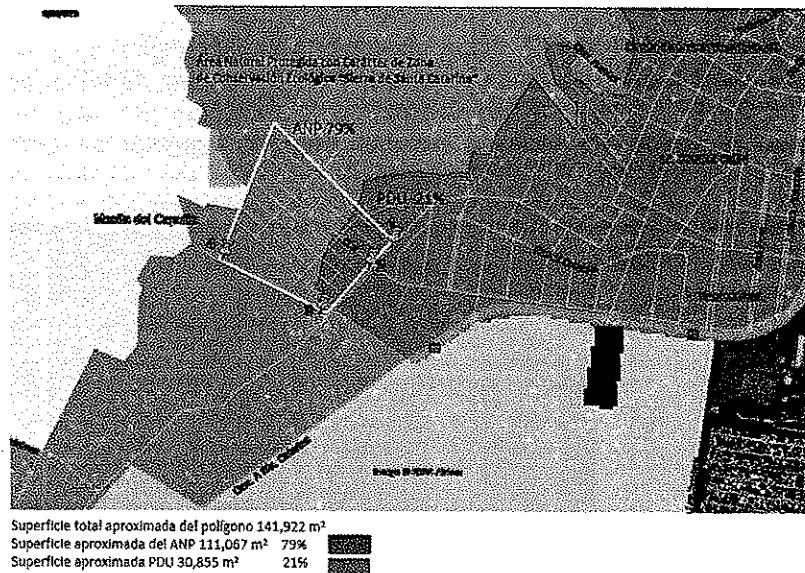
Ahora bien, del análisis de áreas en que se ubica el sitio de denuncia realizado por el personal de esta Entidad, se identificó que tiene una superficie total aproximada de 141,922 m², el 79% (111,067 m²), que se encuentra dentro del **Área Natural Protegida con Carácter de Zona de Conservación Ecológica “Sierra de Santa Catarina”** y el 21% restante (30,855 m²), correspondiente a las áreas normadas por el Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Tláhuac, aplicando la zonificación a HRB (Habitacional Rural de Baja Densidad), como se muestra a continuación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331



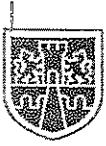
Superficie total aproximada del polígono 141,922 m²
Superficie aproximada del ANP 111,067 m² 79%
Superficie aproximada PDU 30,855 m² 21%

En virtud de lo expuesto, mediante oficio PAOT-05-300/300-10336-2022, se solicitó a la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informe **si emitió dictamen de Determinación de Límites de Zonificación para el predio de interés**, quien mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/2200/2022, informó que realizó búsqueda exhaustiva en sus archivos, sin localizar antecedente alguno.

De modo similar, mediante oficio PAOT-05-300/300-10347-2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informe si para el predio objeto de investigación ha expedido algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10598-2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac informe si cuenta con antecedentes de obra para el predio de interés, a lo que mediante oficio DMLUS/0089/2023, informó que llevó a cabo la búsqueda en los archivos de la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, perteneciente a esa Dirección General, no se encontró antecedente alguno e informó que solicitó a la Dirección de Verificación y Reglamentos, realizar el Procedimiento de Verificación Administrativa en el predio de interés mediante oficio No. DMLUS/0061/2023.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10600-2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, realizar visita de verificación en materia de construcción, para el predio objeto de investigación, e imponga las medidas precautorias y sanciones que conforme a derecho correspondan, al respecto dicha Dirección General mediante oficio DVR/0198/2023, informó que con fecha 23 de enero de 2020, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó la Orden de Visita de Verificación en Materia de Construcción



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

y Edificación con número de expediente 13 A/O/DVR/012/2020, constancias que fueron remitidas a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía para su calificación e integración correspondiente.

En conclusión, las construcciones realizadas en el predio ubicado en José Espinoza Gorostiza sin número, Pueblo de Santa Catarina Yecahizotl, colonia Santa Catarina y/o José Espinoza Gorostiza número 251, Pueblo de Tequisquipa, Alcaldía Tláhuac, en las coordenadas X₁: 502548 Y₁: 2134930; X₂: 502485 Y₂: 2134866; X₃: 502350 Y₃: 2134733; X₄: 502074 Y₄: 2134890, se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondientes, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 facción I 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, substanciar el procedimiento iniciado en el predio de interés, y enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.

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. Al sitio objeto de denuncia, ubicado en José Espinoza Gorostiza sin número, Pueblo de Santa Catarina Yecahizotl, colonia Santa Catarina y/o José Espinoza Gorostiza número 251, Pueblo de Tequisquipa, Alcaldía Tláhuac, en las coordenadas X₁: 502548 Y₁: 2134930; X₂: 502485 Y₂: 2134866; X₃: 502350 Y₃: 2134733; X₄: 502074 Y₄: 2134890, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, el 79% (111,067 m²), que se encuentra dentro del **Área Natural Protegida con Carácter de Zona de Conservación Ecológica "Sierra de Santa Catarina"** y el 21% restante (30,855 m²), correspondiente a las áreas normadas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, aplicando la zonificación a HRB Habitacional Rural 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja (1 vivienda cada 200 m² de terreno)
2. En todo el predio denunciado se realizaron construcciones permanentes de 1 y 2 niveles habitadas y otras en obra negra, sin contar con Licencia de Construcción Especial, como informó la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, por lo que mediante oficio número DMLUS/0061/2023, solicitó a la Dirección de Verificación y Reglamentos dependiente de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar el procedimiento de verificación administrativa en materia de obra, para el predio objeto de investigación.
3. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, ejecutó Visita de Verificación en Materia de Construcción y Edificación con número de expediente 13 A/O/DVR/012/2020, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, en su caso ejecutar nueva visita de verificación a efecto de instrumentar procedimiento de verificación a las nuevas construcciones que no fueron consideradas en el procedimiento ya iniciado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2324-SOT-565
Y ACUMULADO PAOT-2022-1431-SOT-331

4. En materia ambiental, toda vez la mayor que el sitio denunciado se encuentra en suelo de conservación dentro del polígono del **Área Natural Protegida con Carácter de Zona de Conservación Ecológica “Sierra de Santa Catarina”**, 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 procedimiento de inspección en materia ambiental e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y consolidación 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.

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 las personas denunciantes, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IGP/JDNN/MTB

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 8 de 8

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS