

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 AGO 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-2024-5244-SOT-1472, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de julio de septiembre 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 (obra nueva) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos), por los trabajos de construcción y relleno del terreno que se realizan en el sitio ubicado en Avenida Nuevo León número 621, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2024. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado, se solicitó información, visita de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 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 (disposición inadecuada de residuos sólidos), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental, la Ley de Residuos y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----

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 (disposición inadecuada de residuos sólidos).

El suelo de conservación se define en los artículos 4 fracción LXII de la Ley Ambiental, en relación con el 51 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano, instrumentos de la Ciudad de México, como las zonas que por sus características ecológicas proveen servicios ambientales necesarios para el mantenimiento de la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México y cuyas poligonales están determinadas por el Programa General de Ordenamiento Ecológico, dentro de las cuales se encuentran las zonificaciones como **Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, Áreas de Valor Ambiental, Áreas Naturales Protegidas.**-----

En concordancia con lo anterior, el **Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal**, publicado el 1 de agosto de 2000, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, **establece entre otros objetivos, garantizar la permanencia de los recursos naturales que generan bienes y servicios ambientales, de los cuales depende la subsistencia de la población de la Ciudad de México, así como, conservar y proteger los ecosistemas, la biodiversidad y los recursos naturales.**-----

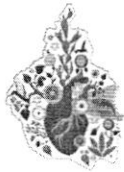
Por otro lado, el artículo **2 fracción V de la Ley Ambiental para la Ciudad de México**, establece que la protección, preservación, restauración mejoramiento y vigilancia de las áreas verdes, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas de competencia de la Ciudad de México y **en general del suelo de conservación es considerado de utilidad pública.**-----

Ahora bien, el artículo 25 fracción I de la referida Ley, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación al medio ambiente o a la generación de riesgos, requieren evaluación de impacto ambiental y, en caso, de riesgo previo a la realización de estas.-----

Aunado a lo anterior, el artículo 28 de la multicitada Ley, refiere que en las Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Valor Ambiental y **Suelo de Conservación**, se requerirá una manifestación de impacto ambiental en su modalidad específica o general, según corresponda, para toda actividad, obra y operación pública o privada que se pretenda desarrollar, en términos de lo dispuesto en el reglamento que al efecto se expida y en los programas de manejo de dichas áreas.-----

Por otro lado, en materia de construcción el **artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, establece que la **licencia de construcción especial** es el documento que expide la Administración para **poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar 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.**-----

En concordancia con lo anterior, el **Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal**, publicado el 1 de agosto de 2000, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, **establece entre otros**



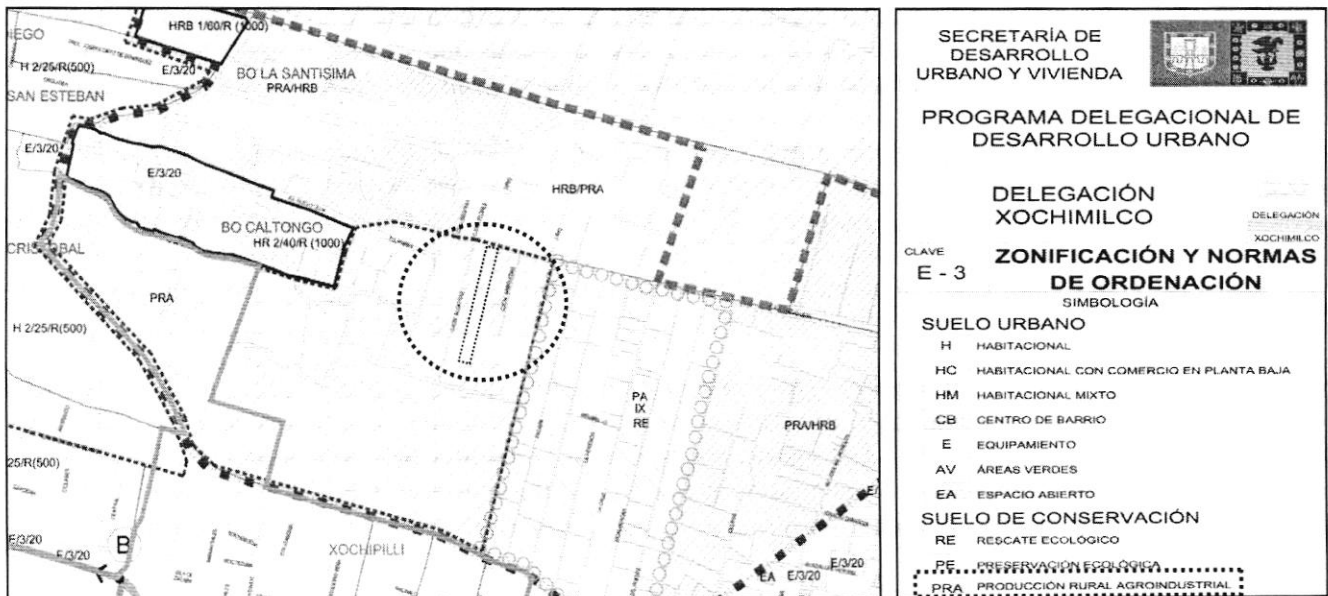
objetivos, garantizar la permanencia de los recursos naturales que generan bienes y servicios ambientales, de los cuales depende la subsistencia de la población de la Ciudad de México, así como, conservar y proteger los ecosistemas, la biodiversidad y los recursos naturales. -----

En consecuencia de lo expuesto, previo a cualquier actividad, obras o instalaciones de cualquier naturaleza en Suelo de Conservación, Áreas de Valor Ambiental o Áreas Naturales Protegidas de la Ciudad de México, es necesario contar con la Licencia Especial de Construcción establecida en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como Autorización de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin dejar de observar que dichas autorizaciones deben estar armonizadas con la zonificación establecida por el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y los Programas de Desarrollo Urbano de cada Alcaldía. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la disposición inadecuada de residuos sólidos, el artículo 25 fracción I de la Ley de Residuos para la Ciudad de México, establece que queda prohibido por cualquier motivo arrojar o abandonar en la vía pública, áreas comunes, parques, barrancas, y en general en **sitios no autorizados**, residuos sólidos de cualquier especie.-----

1.1 Localización del predio

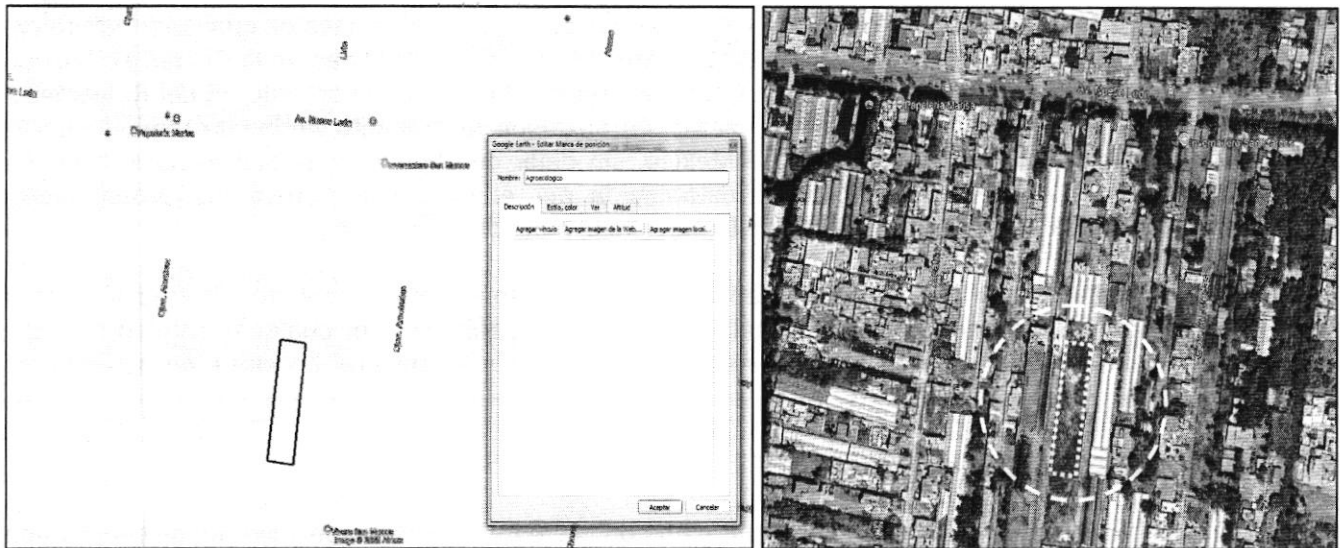
En virtud de lo anterior, se visualizó el plano de difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, y se identificó que el mismo se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial), como se muestra a continuación: -----



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía Xochimilco vigente 2005



De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo, identificando que el área de referencia se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **AE (Agroecológico)**, como se muestra a continuación. -----



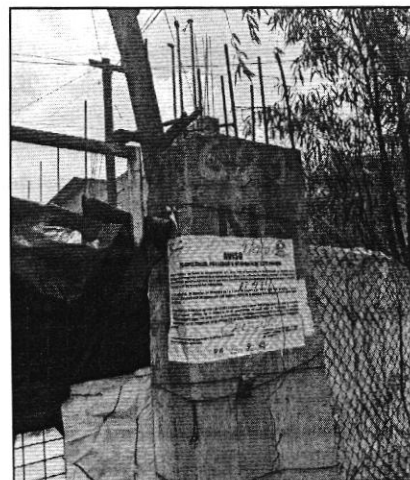
En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, el predio denunciado se encuentra en suelo de conservación y le corresponde la zonificación), **PRA (Producción Rural Agroindustrial) y AE (Agroecológico)**, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para la Ciudad de México, **donde los usos de suelo habitacional y el depósito de residuos sólidos urbano y de manejo especial se encuentran prohibidos en ambos programas.** --

Ahora bien, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para la Ciudad de México, el área clasificada como Agroecológica son 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. -----

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 y se identificó que el sitio denunciado es colindante al Asentamiento Humano Irregular denominado "Tiras de Zacapa", como a continuación se muestra:-----



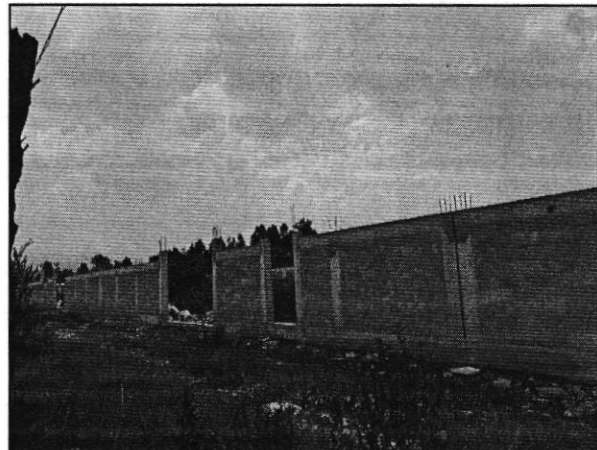
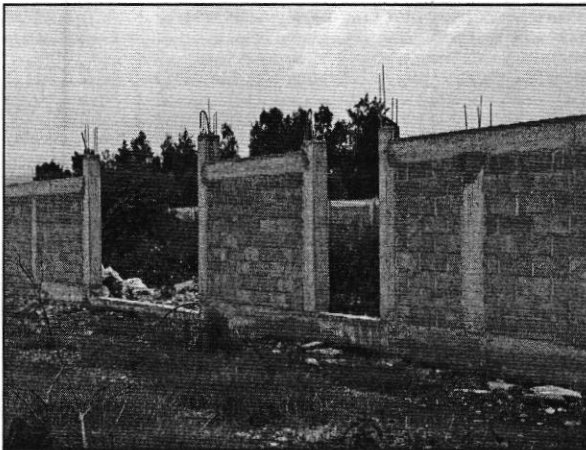
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó una privada con reja metálica cerrada y dos castillos de concreto en el cual se localiza rotulado el número "621", ambos castillos contaban con sellos de Aviso impuestos por la Alcaldía Xochimilco de fecha 02 de septiembre de 2024 con la leyenda "Usted se encuentra en Suelo de Conservación y/o Área Natural Protegida, de acuerdo en lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México vigente, por lo que no se permiten construcción, invasión y ocupación para uso habitacional, ni cualquier obra o actividad sin la autorización de la autoridad competente". (Ver imágenes siguientes).-----



Fuente: PAOT



Ahora bien, durante la diligencia se permitió al personal actuante ingresar por otro predio a fin de constatar las obras realizadas y la disposición inadecuada de residuos sólidos que se realizan en el predio marcado con el número 621, durante el recorrido se constató un predio delimitado por muro perimetral de tabique gris, cadenas y columnas de concreto, al interior del mismo se observó cascajo así como crecimiento de pasto y hierba, cabe mencionar que las personas que acompañaban la diligencia refirieron que en los últimos meses no se han realizado trabajos de construcción ni tira de cascajo, como se puede observar a continuación: -----



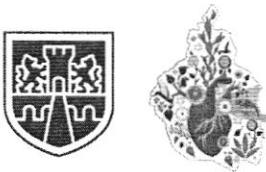
Fuente: PAOT

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-9052-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

En ese sentido, quien se ostentó como propietario, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) NO existen edificaciones nuevas o en construcción dentro del terreno ubicado en Av. Nuevo León número 621, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco. (...) -----

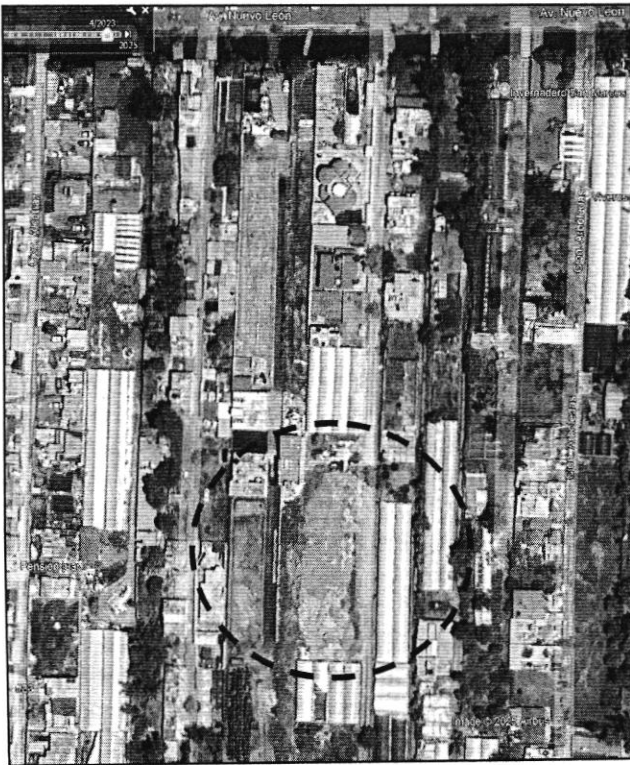
(...) el terreno esta deslindado por una barda perimetral que se realizó hace poco más de 7 años, derivado de que había personas que utilizaban ese espacio como tiradero de basura y/o escombro. Así como para reunirse a ingerir bebidas alcohólicas, siendo un lugar propicio para cometer distintas actividades ilícitas, sin omitir del temor a que fuera despojado del mismo, ya que una vez se encontramos personas en situación de calle intentando establecerse, por lo que, únicamente se delimito. (...) -----



(...) Por otra parte, los vecinos que colindan a la servidumbre de paso de mi propiedad, están construyendo y remodelando sus viviendas, por lo que tiene mucho escombro, por lo cual, fui a hablar con ellos para que no lo tiraran en mi propiedad, a lo cual se negaron, sin embargo, no hay quien más pueda acceder a tirar escombro sin no son los vecinos. (...)". -----

(...) De tal manera, que me comprometo a cerrar la entrada de mi propiedad, para evitar que sigan tirando basura /desechos, ya que mi intención es sembrar árboles NO EDIFICAR NI REALIZAR NINGUNA CONSTRUCCION. (...)” [sic]. -----

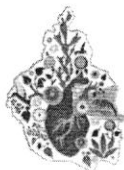
Aunado a esto, es necesario precisar que personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres, realizó una consulta a la herramienta electrónica Google Earth Pro, de la cual se obtuvieron dos imágenes satelitales del predio objeto de denuncia, en donde se puede constatar que en el año 2023 aún no se localizaba la barda perimetral y para el año 2025, ya se visualiza la delimitación del terreno, como a continuación se muestra: -----



Fuente: Google Earth Pro, año 2023



Fuente: Google Earth Pro, año 2025.



En virtud de lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en el sitio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar su deterioro por la realización de actividades que son contrarias a las permitidas.-----

Como respuesta, la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de esa Secretaría, informó que se realizó recorrido en la zona, en el cual no se pudo tener acceso al predio, debido a que la calle actualmente es privada y se encontraba cerrada con un zaguán de herrería, sin embargo se realizó un vuelo de dron, logrando observar la construcción de una barda con materiales permanentes. Por lo anterior, refirió que era necesario ir en acompañamiento de elementos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana, con la finalidad de resguardar la integridad del personal comisionado, por lo que se haría de conocimiento a esta Subprocuraduría para dichas actividades y realizar las acciones conducentes por esa Autoridad Ambiental.-----

Así también, en tiempo y forma se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en **materia de construcción** y por la **disposición inadecuada de residuos sólidos** e implementar las acciones de vigilancia y monitoreo procedentes en la zona, con la finalidad de evitar el depósito de cascajo en el sitio de interés, en su caso, solicitar al área correspondiente dicha Alcaldía valorar el retiro de los residuos, **requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.**-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Nuevo León número 621, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco, se llevó a cabo la delimitación de una sección del predio consistente en la construcción de una barda perimetral a base de tabique gris, cadenas y columnas de concreto y al interior se constató cascajo, que a dicho del responsable, la construcción se realizó hace 7 años, no obstante de las constancias que obran en el expediente de mérito, se tiene documentado que la construcción se realizó entre el año 2023 y 2024, sin que para ello se contara con el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades constructivas, toda vez que el predio se ubica en suelo de conservación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco y el Programa General de Ordenamiento Ecológico para la Ciudad de México.-----

En ese sentido, le corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar el resultado de las acciones implementadas dentro del ámbito de sus atribuciones en el sitio de denuncia, con el fin de preservar el suelo de conservación y evitar su deterioro por las construcciones que se realizan, actividades que son contrarias a las permitidas.-----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, derivada del procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduría e informar las medidas de seguridad impuestas conforme a derecho correspondan, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento 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. Al sitio objeto de denuncia ubicado en Calle Nuevo León número 621, Colonia Caltongo, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, el predio denunciado se encuentra en suelo de conservación y le corresponde las zonificaciones **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) y **AE** (Agroecológico), de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para la Ciudad de México, **donde los usos de suelo habitacional y el depósito de residuos sólidos urbano y de manejo especial se encuentran prohibidos en ambos programas.**-----
2. De las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por una barda perimetral a base de tabique gris, cadenas y columnas de concreto, en su interior con cascajo; sin embargo no se realizan trabajos de construcción, no fue posible constatar trabajadores ni material de la construcción en el sitio.-----
3. El responsable refirió que la delimitación del terreno tiene una antigüedad de al menos 7 años; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se identificó que para el año 2023 el terreno no se encontraba delimitado y para el año 2025, ya existía la barda perimetral, por lo que se realizó sin contar con el soporte documental correspondiente.-----
4. Corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar el resultado de las acciones implementadas dentro del ámbito de sus atribuciones en el sitio de denuncia, con el fin de preservar el suelo de conservación y evitar su deterioro por las construcciones que se realizan, actividades que son contrarias a las permitidas.-----
5. Corresponde Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, derivada del procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduría e informar las medidas de seguridad impuestas conforme a derecho correspondan, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe 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, así como a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco para los fines 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. -----

BGM/BASC