



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

29 SEP 2025

Ciudad de México, a

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-2025-1615-SOT-476, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

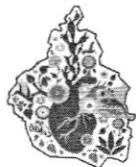
Con fecha 07 de marzo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalhepantla, Alcaldía Xochimilco, coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310); la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, 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 construcción y ambiental (derribo de arbolado), como son: la Ley Ambiental, el Reglamento de Construcciones, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la denuncia**, 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:



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

1.-En materia de construcción y ambiental (derribo de arbolado).

En materia de arbolado, de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de la Ciudad de México, en su artículo 106 para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles, se requiere contar con autorización previa de la Alcaldía respectiva, toda autorización de afectación de arbolado, deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Alcaldía correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. En todo caso, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable.

En el mismo sentido, el artículo 109 establece que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución física, asimismo la persona que realice derribo de arbolado sin contar previamente con la autorización respectiva, o que contando con ésta incumpla los requisitos y condiciones establecidos en la misma o en esta Ley, estará obligada a realizar la restitución máxima establecida en la normatividad ambiental vigente y reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones respectivas. Para los efectos de la presente Ley, se equipará al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte.

Por su parte, la **Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015**, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; toda derribo deberá acompañarse por un **dictamen técnico** elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

En cuanto a la construcción, 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.

Sobre el tema, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, resultando que el predio ubicado en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310) se encuentra en Suelo de Conservación y le aplica la zonificación AF (Agroforestal), como se muestra a continuación.

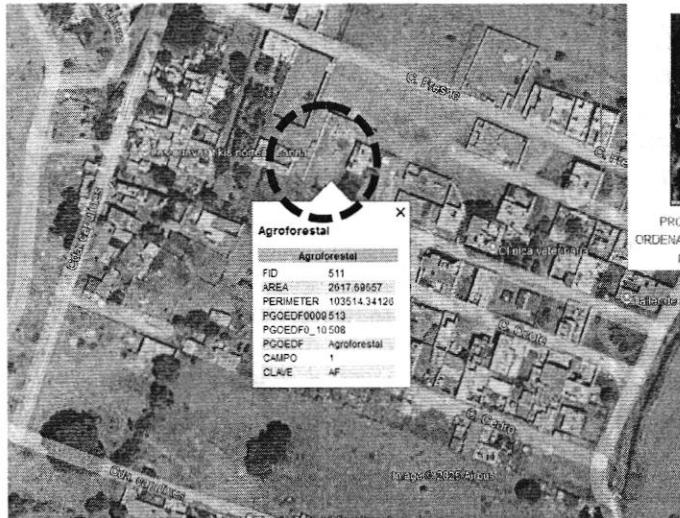


CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

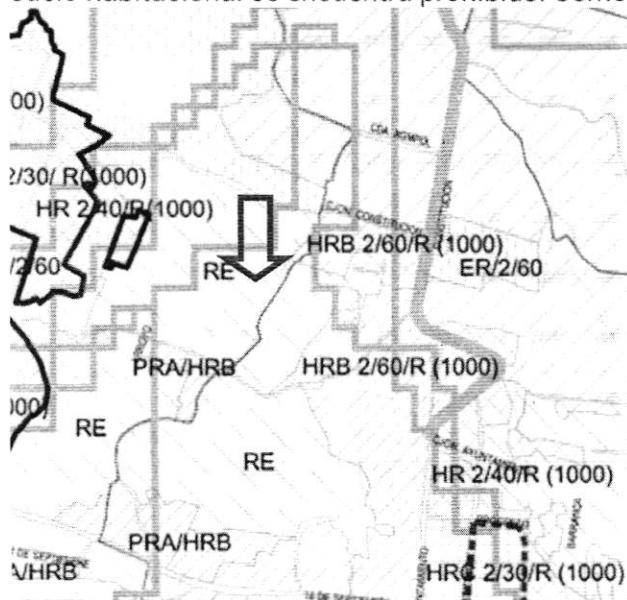
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476



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

De igual manera, se visualizó el plano de difusión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, en el que se establece que al mismo predio, le corresponde la zonificación **RE (Rescate Ecológico)**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido. Como se muestra a continuación. -----



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



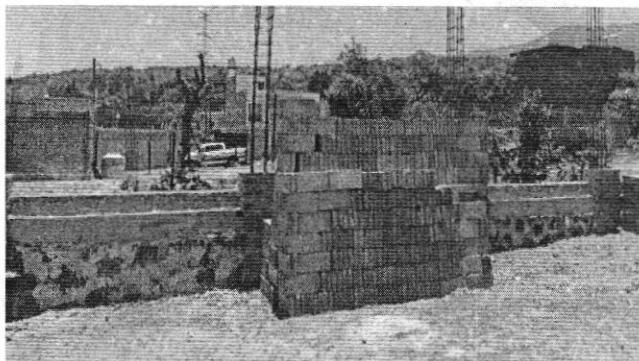
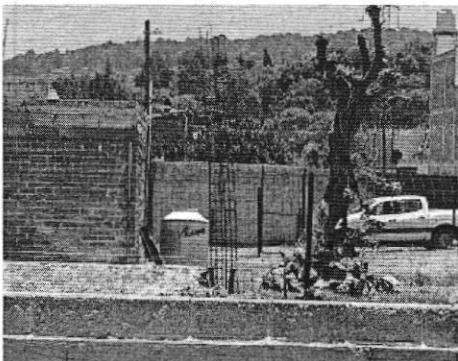
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio relacionado con la denuncia, ubicado en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310), 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, sobre las coordenadas geográficas X486749, Y2123310, se identifican aproximadamente tres predios cada uno de ellos delimitados, uno de ellos se encuentra delimitado con malla ciclónica y polines, al interior se observó un árbol desmochado, con brotes de ramas, sin constatar actividades de construcción, algún cuerpo constructivo, trabajadores ni materiales; sin embargo en el predio colindante se observó la reciente delimitación a base de muro de piedra y ladrillo, armado de castillos, mismo que tiene un AVISO de la Alcaldía Xochimilco con número VA/137/22-04-25 dirigido al Propietario, Poseedor u Ocupante de ese predio. Durante la diligencia una persona que se encontraba en las inmediaciones del sitio, informó al personal actuante que se realizó recientemente la delimitación de los predios.-----



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

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4361-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, 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 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 General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, mediante oficio XOCH13/DGO/0574/2025, informó que realizó la búsqueda en los archivos y registros que obran en esa Dirección a su cargo, No se localizó antecedente alguno de Manifestación de Construcción (en todas sus modalidades) y/o Licencia de Construcción Especial, por lo que solicitó visita de verificación a la Dirección General de Asuntos Jurídicos mediante oficio **XOCH13/DGO/0554/2025**, de fecha 8 de mayo del presente año. -----

En seguimiento a dicha petición, mediante oficio XOCH13-DGS-389-2025 la Directora General de Asuntos Jurídicos de Xochimilco, informó respecto al domicilio de Cerrada Nogal sin número, esquina Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepazanes, Colonia San Francisco Tlalnepantla Alcaldía Xochimilco, lo siguiente:



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

"(...) Con oficio **XOCH13/SVR/1055/2025** de fecha 20 de mayo de 2025, se le solicitó al (...) JUD de Verificación de la Alcaldía de Xochimilco, realizar la inspección ocular correspondiente (...) Con fecha 28 de mayo de 2025, el (...) JUD de Verificación de la Alcaldía de Xochimilco, emitió oficio **XOCH13-JVE-545-2025**, informando lo siguiente:

(...) al momento de la diligencia, constituidos en Cerrado Nogal sin número exterior visible, esquina Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozanes, Pueblo San Francisco Tlalnepantla (...) Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México. Se trata de un predio marcado con el número 5/24 UDRP, delimitado con barda perimetral construido con block gris y resguardado con dos zaguates en color negro, en el frente se observa un sello de '**CLAUSURADO' de la secretaría del Medio Ambiente.** Desde el exterior no se observan cuerpos constructivos en el interior del predio, al momento de la visita no se observa material en vía pública ni se realizan trabajos de construcción (...)" (sic).

Énfasis añadido en negritas, cursiva y subrayado.

Aunado a lo antes expuesto, se solicitó 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 y/o vigilancia ambiental por el derribo de arbolado y las actividades de construcción en el sitio de interés, con la finalidad de prevenir la consolidación e instalación de nuevos asentamientos humanos irregulares, asegurando la preservación y protección al medio ambiente en suelo de conservación, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan. -----

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGCORENADR/001377/2025 la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente, informó que respecto al domicilio de interés, el **Paraje denominado Gasoducto Tepozanes**, en el Poblado de San Francisco Tlalnepantla dentro de la Demarcación Territorial de Xochimilco, ya cuenta con procedimiento administrativo.-----

En conclusión, en las coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310), ubicada en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, se observó a aproximadamente tres predios de reciente subdivisión, uno de ellos se encuentra delimitado con malla ciclónica y polines, que en el interior se observó un árbol desmochado, con brotes de ramas, sin constatar actividades de construcción, algún cuerpo constructivo, trabajadores ni materiales, sin embargo en el predio colindante se observaron actividades de construcción consistentes en la delimitación de dicho predio a base de muro de piedra y ladrillo, mismo que ya contaba con AVISO de la Alcaldía Xochimilco con número VA/137/22-04-25 dirigido al Propietario, Poseedor u Ocupante de ese predio, toda vez que no contó con Manifestación de Construcción (en todas sus modalidades) y/o Licencia de Construcción Especial, de acuerdo a la información proporcionada por la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, **por lo que se desprende la existencia de incumplimientos a lo dispuesto en los artículos, 55, 57 facción I, y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, motivo por el cual la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizó visita ocular en el sitio observando un sello de clausurado de la Secretaría del Medio Ambiente. -----

En cuanto al arbolado, se tiene que dentro del predio ubicado en las coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310), ubicada en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, se realizó el desmoche de un árbol sin contar con las autorizaciones correspondientes; por lo que esta Subprocuraduría hizo de conocimiento tales hechos y solicitó 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 acciones de inspección y vigilancia por los trabajos de construcción y derribo de arbolado en el sitio, con la finalidad de prevenir la consolidación de nuevos Asentamientos Humanos Irregulares.-----

Por lo tanto, la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente, tuvo a bien iniciar procedimiento administrativo en el Paraje denominado Gasoducto Tepozanes, en el Poblado de San Francisco Tlalnepantla dentro de la Demarcación Territorial de Xochimilco, en el cual se encuentra inmerso el domicilio de interés, imponiendo sellos de clausurado, por lo que corresponde a esa Autoridad, informar el resultado del procedimiento administrativo iniciado, en su caso, de las demás sanciones impuestas y remitir copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto.--

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. En las coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310), ubicada en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, se observó a aproximadamente tres predios de reciente subdivisión, sitio al que le aplica la **AF (Agroforestal)**, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, y **RE (Rescate Ecológico)**, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido.-----
2. Las actividades constructivas ejecutadas en el sitio denunciado, consistentes en la construcción de muros perimetrales, cuentan con AVISO de la Alcaldía Xochimilco con número VA/137/22-04-25 dirigido al Propietario, Posseedor u Ocupante de ese predio, toda vez que no contaron con Licencia de Construcción Especial correspondiente, tal como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, **incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 facción I, y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, por lo que la Dirección General de



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizó visita ocular en el sitio observando un sello de clausurado de la Secretaría del Medio Ambiente.-----

3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, 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.-----
4. Dentro del predio ubicado en las coordenadas geográficas UTM WGS84 X: 486738 Y: 2123310), ubicado en Cerrada de Nogal sin número esquina de calle Encino y Abeto, Paraje Ampliación Tepozantes, Colonia San Francisco Tlalnepantla, Alcaldía Xochimilco, se realizó el desmocche de un árbol sin contar con las autorizaciones correspondientes; por lo que, esta Subprocuraduría hizo de conocimiento tales hechos y solicitó 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 acciones de inspección y vigilancia por los trabajos de construcción y derribo de arbolado en el sitio, con la finalidad de prevenir la consolidación de nuevos Asentamientos Humanos Irregulares.-----
5. La Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente, tuvo a bien iniciar procedimiento administrativo en el Paraje denominado Gasoducto Tepozanes, en el Poblado de San Francisco Tlalnepantla dentro de la Demarcación Territorial de Xochimilco, en el cual se encuentra inmerso el domicilio objeto de la denuncia, por lo que corresponde a esa Autoridad, informar el resultado del procedimiento administrativo iniciado, en su caso, de las demás sanciones impuestas y remitir copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto.-----

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: -----

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Xochimilco, así como a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1615-SOT-476

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. -----

IGP/BGM/ACC