



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

31 MAR 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 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-2024-1593-SOT-474, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

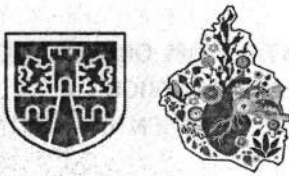
Con fecha 01 de marzo de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación, demolición) y obstrucción de la vía pública con residuos sólidos, por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle La Loma andador 3 número 5, colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2024. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, 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 (ampliación, demolición) y obstrucción de la vía pública con residuos sólidos como son: Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas. -----

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



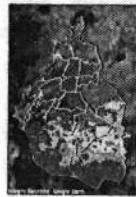
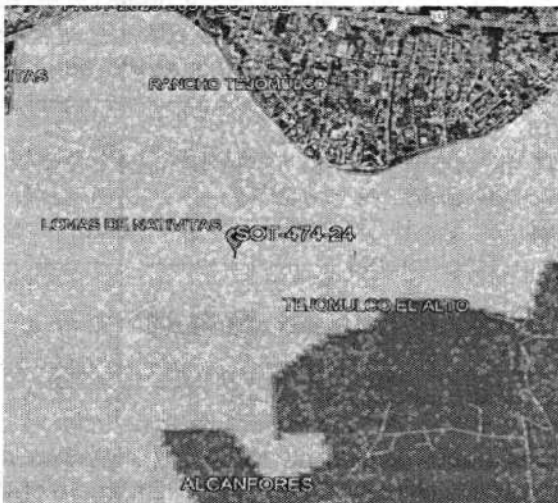
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

1.-En materia de, construcción (ampliación, demolición) y obstrucción de la vía pública con residuos sólidos

Al respecto, 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 esta Ley.-----

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. -----

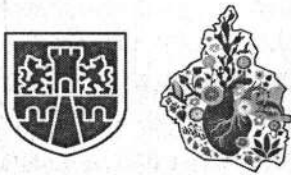
Se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo del predio objeto de denuncia, resultando que se encuentra en la zonificación Programas Delegacionales, el cual queda sujeto a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, en este caso al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente, como se muestra a continuación. -----



PROGRAMA GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL DISTRITO FEDERAL

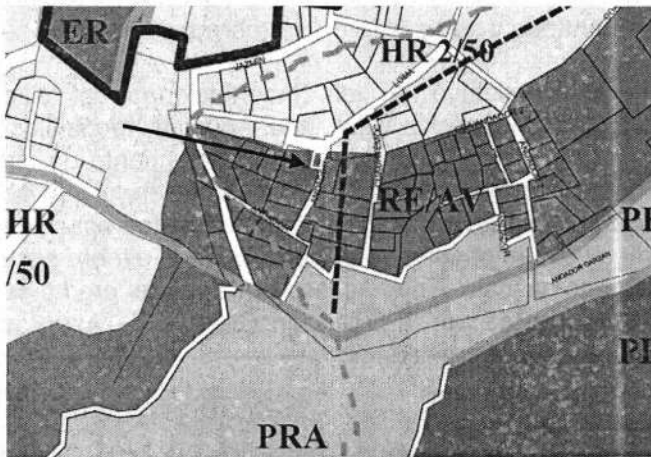


Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PGOEDF vigente, 2000.



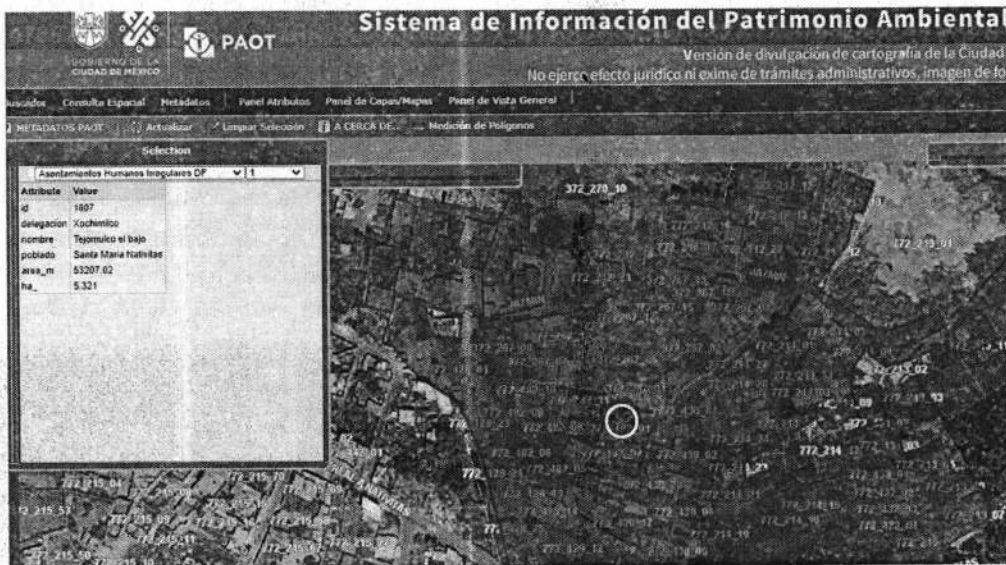
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

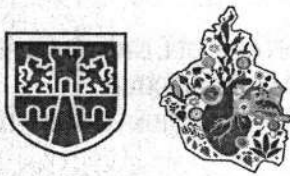
De igual manera, se visualizó el plano de difusión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente, para la Alcaldía Xochimilco, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, determinando que el mismo se encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación **RE AV** (Rescate Ecológico y Áreas Verdes), donde el uso de habitacional se encuentran prohibido.-----



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PPDD Santa María Nativitas vigente.

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 y se identificó que la construcción se encuentra dentro de la poligonal del Asentamiento Humano Irregular denominado "Tejomulco El Alto", como se muestra a continuación. -----



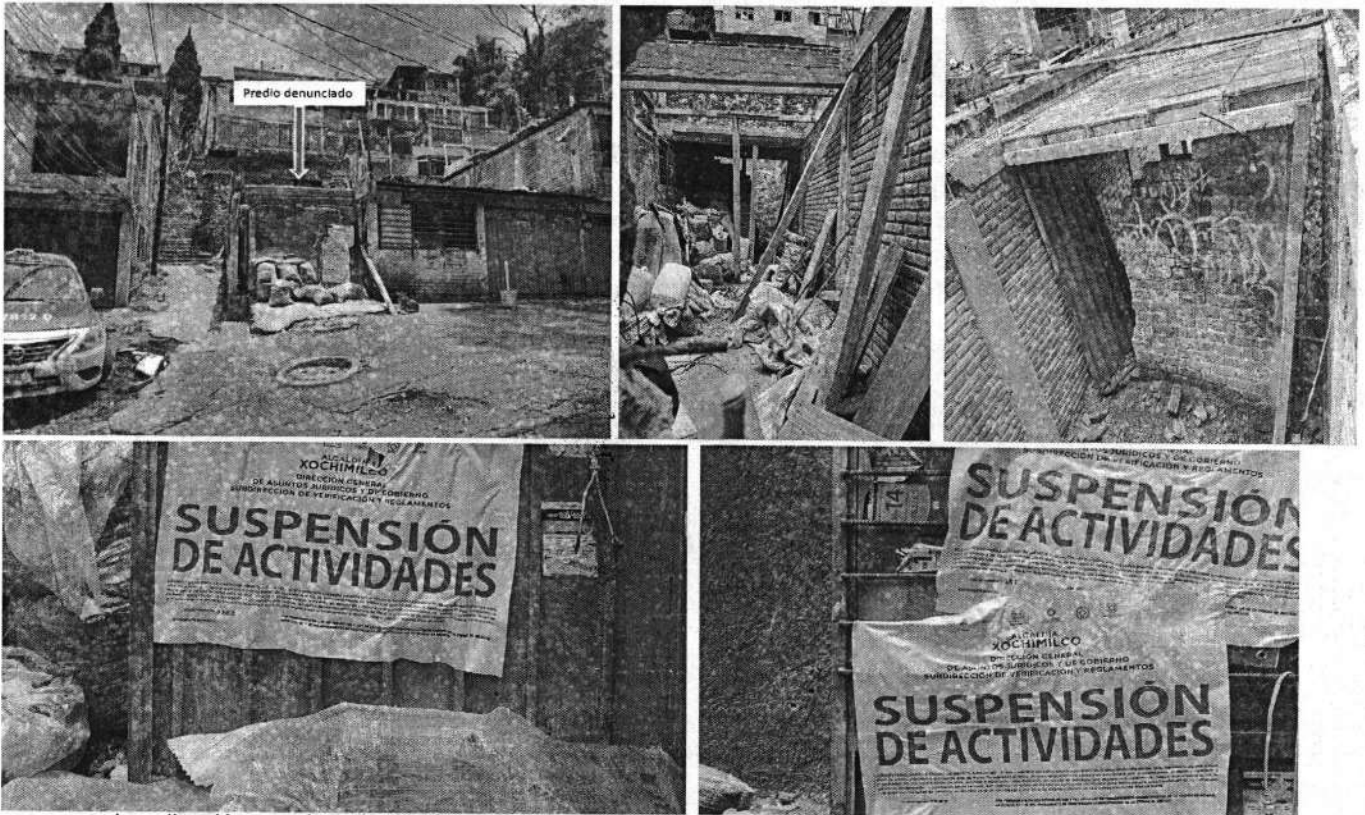


CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por otro lado, cabe señalar que el 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. —

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio denunciado, ubicado en calle La Loma andador 3 número 5, colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, con coordenadas UTM WGS84 X: 490903 Y: 2127527, 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 3m de frente y 10m de largo, delimitado por una barda de tabique rojo, traveses y castillos colados y puerta metálica, se observa la colocación de la cimbra para el colado de la losa, frente al predio se observaron costales con cascajo. En el acceso principal del predio se observaron sellos de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES", impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco. Como se muestra a continuación. -----



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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04485-2024, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de Obra que se realiza en el predio ubicado en calle La Loma andador 3 número 5, colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas UTM WGS84 X: 490903 Y: 2127527, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas. Por lo que una persona que se ostentó como propietario del predio denunciado, presentó escrito ante esta Entidad en el que realizó diversas manifestaciones, sin proporcionar documentación que acredite la legalidad de los trabajos constructivos. -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-03242-2024, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción para el predio de interés, en caso contrario, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial, a fin de que instrumentara la visita de verificación en materia de construcción y se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes.-----

Al respecto, dicha Dirección General mediante oficio XOCH13-DGO/0643/2024, informó que realizó una búsqueda exhaustiva y razonable en los archivos que obran en la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano y **NO localizó antecedente alguno**, por lo que mediante oficio número XOCH13-DGO/0644/2024, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar el procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones y otra en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, en el predio de interés.-----

En conclusión, en el sitio ubicado en calle La Loma andador 3 número 5, colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas UTM WGS84 X: 490903 Y: 2127527, se realizó la construcción de 1 nivel con materiales permanentes **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,** motivo por el cual la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento de verificación administrativa dentro del cual impuso como medida cautelar inmediata, la suspensión de actividades en el predio investigado, por lo que corresponde a dicha Dirección General enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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 La Loma andador 3 número 5, colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas UTM WGS84 X: 490903 Y: 2127527, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas vigente para la Alcaldía Xochimilco, se

P



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

encuentra en **suelo de conservación**, y le aplica la zonificación **RE AV** (Rescate Ecológico y Áreas Verdes), donde el uso de suelo habitacional se encuentran prohibido.

2. La construcción ejecutada no contó con Licencia de Construcción Especial, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, por lo que la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, inició procedimiento de verificación administrativa en el sitio, del cual derivó la imposición de sellos de suspensión de actividades en el predio de interés, por lo que corresponde a dicha Dirección General enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida.
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 evidenciaron por esa autoridad y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Xochimilco, 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.

BGM/MTS

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321