

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP 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-2022-3525-SOT-947 y acumulado PAOT-2023-613-SOT-184, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de junio de 2022 y 27 de enero de 2023, dos personas que en auge 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 y uso de suelo) y ambiental (depósito de residuos sólidos y afectación de barranca), por las actividades en el predio ubicado en Carretera Federal a Cuernavaca kilómetro 21.5, Primera Cerrada de las Torres frente al predio marcado con el número 5 entre las calles Primera Cerrada de las Torres y San Juan, colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, mismas que fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 08 de julio de 2022 y 08 de febrero de 2023, respectivamente.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, solicitudes de información y 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 y uso de suelo) y ambiental (depósito de residuos sólidos y afectación de barranca) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente 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 y uso de suelo) construcción y ambiental (depósito de residuos sólidos y afectación de barranca)

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado ubicado en Carretera Federal a Cuernavaca kilómetro 21.5, Primera Cerrada de las Torres frente al predio marcado con el número 5 entre las calles Primera Cerrada de las Torres y San Juan, colonia San Andrés

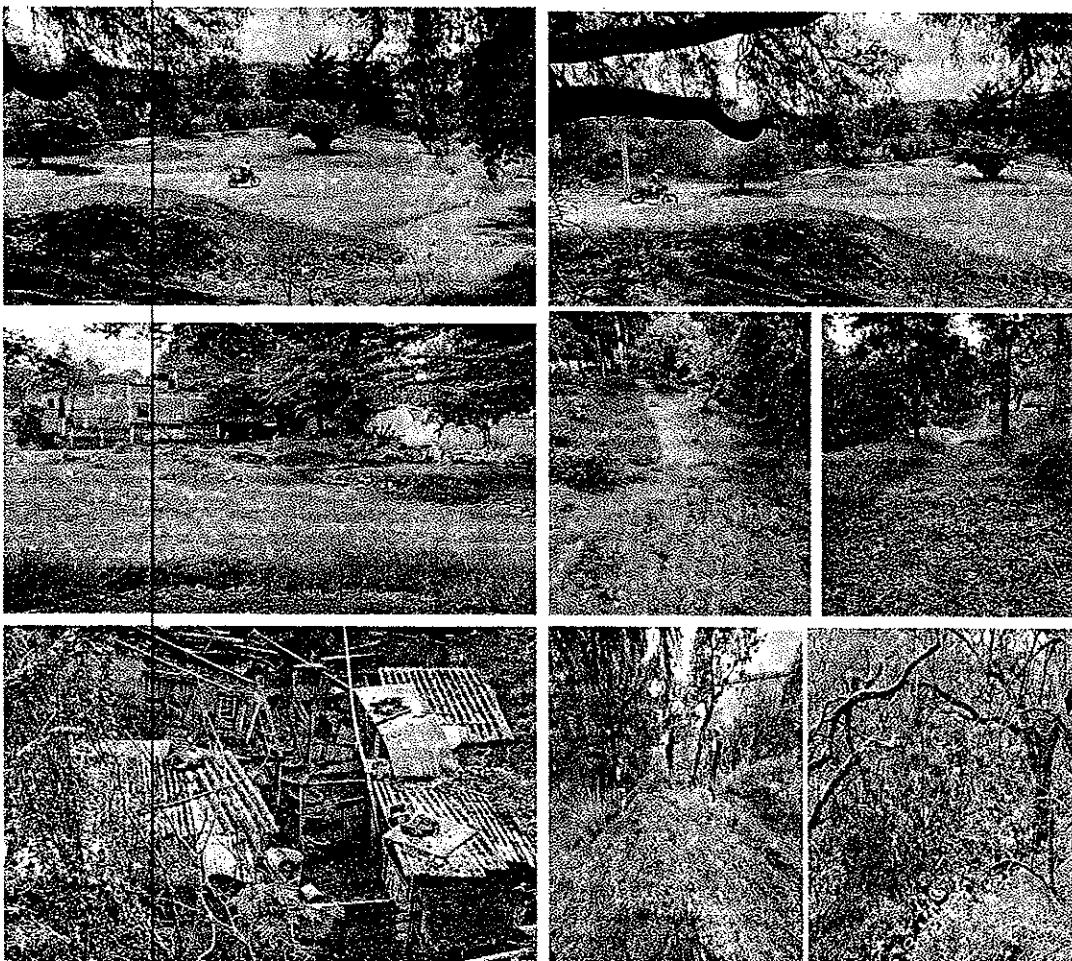


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, 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 inicialmente se observó letrero con la razón social "KLUNDER ADVENTURE PARK", así como un predio arbolado en el que se realizó la remoción de suelo, cubierta vegetal y la conformación de mesetas, asimismo dos personas realizando recorrido sobre el predio en motocicletas, como se muestra a continuación. -----



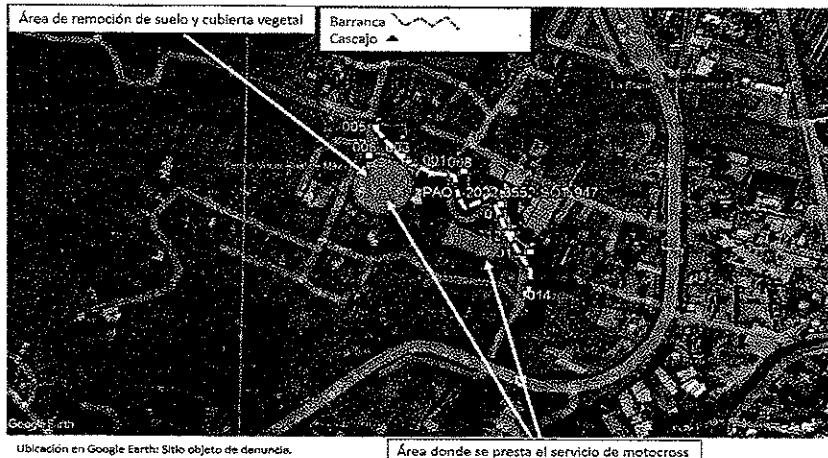
Imágenes: Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.



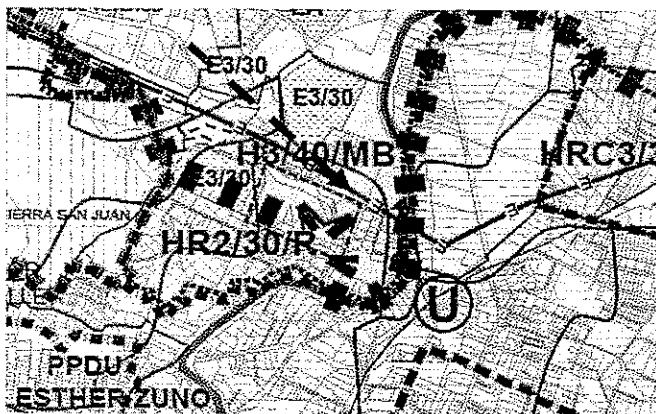
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

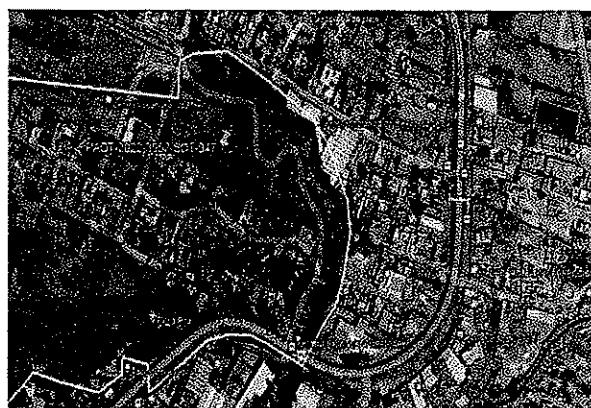


De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio ubicado en Carretera Federal a Cuernavaca kilómetro 21.5, Primera Cerrada de las Torres frente al predio marcado con el número 5 entre las calles Primera Cerrada de las Torres y San Juan, colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: Una vivienda cada 200 m² de terreno), y **HR/2/30/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad restringida: Una vivienda por cada 500 m²) donde el uso de suelo para motocross no se encuentra previsto, como a continuación se muestra:



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO
URBANO
TLALPAN

E3	SUELO URBANO
H	HABITACIONAL
	SUELO DE CONSERVACIÓN
HR	HABITACIONAL RURAL



■ LÍNEA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA
— LÍMITE DE ÁREA NATURAL PROTEGIDA
— LÍMITE DE ZONIFICACIÓN
— DELIMITACIÓN DE MICRO CUENCA

Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía Tlalpan vigente 2010.

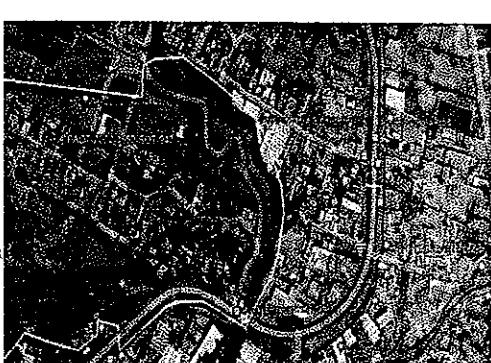
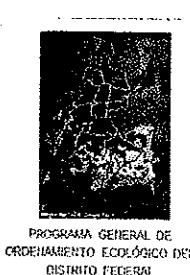
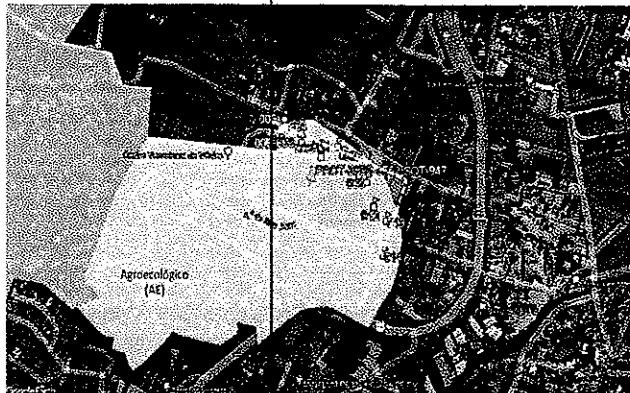


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

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 del predio objeto de denuncia, identificando que el sitio de interés se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)** donde la remoción de suelo y cubierta vegetal para la conformación de mesetas, el trazo de un camino en una área con características de barranca, el tiro de desechos sólidos y de la construcción así como las construcciones con materiales provisionales para uso habitacional se encuentra prohibido y el motocrós autorizado.



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

Adicionalmente a lo anterior, personal de esta Entidad visualizó las poligonales de las Áreas de valor Ambiental del Distrito Federal, consultada en el SIG-PAOT “**Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México**”, a la cual se sobrepone la coordenada del sitio objeto de investigación y se identificó que el área con características de barranca no es Área de Valor Ambiental, es decir esta fuera de estas poligonales, como se muestra a continuación.





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

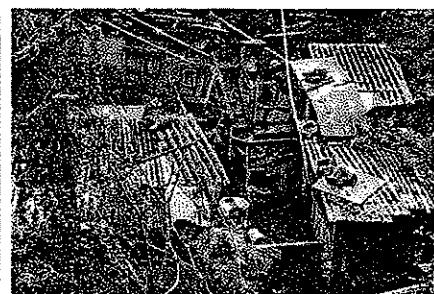
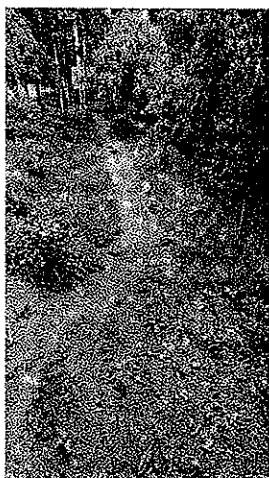
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría que observó en el sitio objeto de investigación colinda con un área con características de barranca en la que se identificaron rodadas de motocicleta, sobre la ladera depósito de casajo y dos construcciones con materiales provisionales en las coordenadas 14Q X: 481426.77 Y: 2129598.98, X: 481495.16 Y: 2129578.33, X: 481597.37 Y: 2129434.94.



Imagen obtenida del SIG-PAOT “Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México”, donde se identifica el área con características de barranca



FUENTE: PAOT



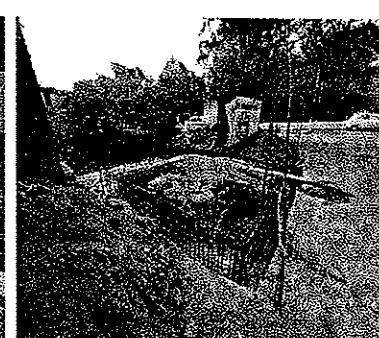
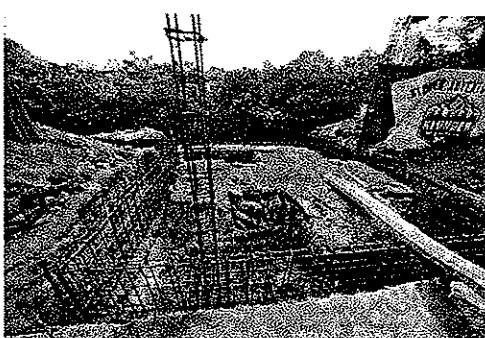
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

Las barrancas urbanas constituyen drenes integrados a un sistema hidrológico, por donde escurre el agua proveniente de diversas unidades de captación que, a su vez, forman parte de una cuenca hidrológica son depresiones geográficas que por sus condiciones topográficas y geológicas se presentan como hendiduras que sirven de cauce a los escurrimientos naturales de ríos, riachuelos y precipitaciones pluviales, y que se encuentran inmersas dentro del contexto urbano. Forman parte de un sistema hidráulico, de una cuenca hidrográfica. Las barrancas urbanas perturbadas en su área de influencia por asentamientos humanos, sirven en la mayoría de los casos de depósito de basura, descargas directas de aguas negras domiciliarias e industriales y se convierten en zonas contaminadas, degradadas que llegan a constituir focos de infección transfiriendo su función natural a un asunto de salud pública o en casos de riesgo a un asunto de protección civil. Las barrancas por su naturaleza deben de ser consideradas como ecosistemas inestables y frágiles, en donde se da lugar a procesos dinámicos ya que en periodos muy cortos de tiempo una barranca puede cambiar sus características, físicas y biológicas debido a la acción del agua por la orografía accidentada, y a la mano del hombre que modifica sus condiciones naturales.

Ahora bien, personal adscrito a esta subprocuraduría realizó nuevamente otro reconocimiento de hechos en el sitio objeto de investigación, en el que se observó el armado de varilla para el colado de la cimentación, así como castillos armados en el acceso principal al predio, asimismo se observó una lona en la que señala KLUNDER ADVENTURE PARK, KLUNDER MOTO ADVENTURE" y otro que dice "THE OUTDOOR ADVENTURE KAP", continuando por el camino se observa un área en la que hay aproximadamente 5 trabajadores realizando zanjas para la cimentación, así como arena grava y varillas, la persona que atiende comentó que se construyen viviendas, y casetas en el acceso, sin exhibir letrero de obra. No se constataron actividades de motocross durante la diligencia. Como se muestra a continuación.





EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184



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

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad se notificó el oficio PAOT-05-300/300-002698-2023, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o encargado del sitio denunciado establecimiento mercantil mediante el cual se le hace de conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, a fin de que la persona responsable del mismo realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza.

Al respecto, una persona que se ostentó como encargado del lugar mediante correo electrónico, remitido al personal de esta Entidad, manifestó que regularizará su situación ya que le interesa operar de manera licita y proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 19 de abril de 2018 Folio número 21952-151SAMI18 para el domicilio Privada de las Torres número 64, colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 18 de abril de 2018 Folio número 21552-151SAMI18, para el domicilio Federal de Cuernavaca Kilometre 21.5, número 6643, colonia María Esher Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, sin proporcionar documentación que acredite la autorización de las actividades que se ejercen en el sitio denunciado.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-002735-2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, implementar acciones de verificación en materia de uso del suelo y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación a efecto de evitar el deterioro del suelo de conservación.

Al respecto, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Tlalpan mediante oficio AT/DGAJG/DJ/2227/2023, informó que ordenó una inspección ocular por personal adscrito a la Unidad Departamental de Ejecución de Sanciones e iniciar un procedimiento administrativo, de dicha inspección se desprende que la dirección del predio a verificar es Carretera Federal a Cuernavaca sin número visible a la altura del kilómetro 21+500, Pueblo San Andrés Totoltepec, iniciando la visita de Verificación Administrativa en materia de establecimiento mercantil y protección civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0170/2023, mismo que se encuentra en la Subdirección de Calificación de Infracciones.

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-12242-2023, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió Autorización de Impacto Ambiental para las actividades que se realizan en el predio de interés, en caso de no contar con Autorización de Impacto Ambiental, gire oficio a la Dirección General de la Comisión de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

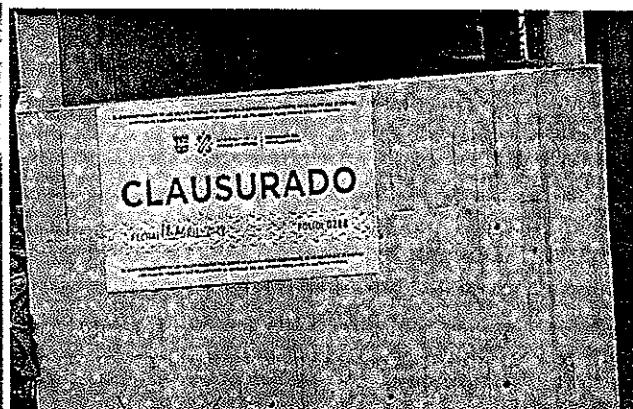
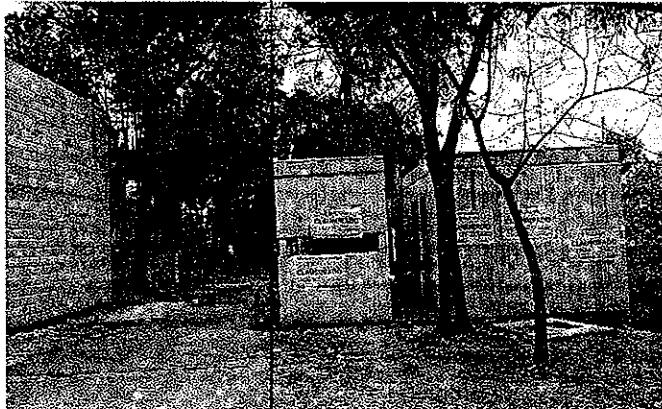
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184**

Recursos Naturales y Desarrollo Rural de esa Secretaría, para que instrumente la visita de inspección e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

En respuesta, dicha Dirección General mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007378/2023, informó que de una búsqueda exhaustiva, en los archivos que obras en esa DGEIRA, **NO** se localizó antecedente alguno respecto a la Autorización en materia de impacto ambiental para las actividades que se realizan en el predio referido, por lo que solicitó a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural, realice acciones de inspección y vigilancia ambiental al predio referido e implemente el procedimiento administrativo correspondiente. -----

No obstante lo anterior, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-002794-2023, 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 en materia ambiental por las actividades existentes en el sitio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de evitar que se deteriore el suelo de conservación y se siga ocasionando un detrimento al medio ambiente, remitiendo el resultado de su actuación. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un último reconocimiento de hechos mediante el cual se constataron en el acceso principal del sitio denunciado dos construcciones permanentes concluidas aparentemente una caseta y bodega, con sellos de **CLAUSURADO**, impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 12 de abril de 2024, sin constatar trabajos de construcción ni trabajadores, como se muestra a continuación. -----



Fuente PAOT

En conclusión, las actividades que se realizan en el predio denunciado, son incompatible con el uso de suelo permitido, además de que no cuenta con las autorizaciones correspondientes existiendo incumplimientos a las normas de orden público e interés general, por lo que la Dirección Jurídica de la Alcaldía Tlalpan inicio procedimiento administrativo en materia de establecimiento mercantil y protección civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0170/23. -----

Las actividades en el predio denunciado se encuentran en suelo de conservación la cual le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)** por lo que la secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, impuso como medida precautoria sellos de clausura en las construcciones ubicadas en el sitio denunciado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

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 predio objeto de denuncia, ubicado en Primera Cerrada de las Torres frente al predio marcado con el número 5 entre las calles Primera Cerrada de las Torres y San Juan, colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: Una vivienda cada 200 m² de terreno), y **HR/2/30/R** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad restringida: Una vivienda por cada 500 m²), donde el uso de suelo para motocross no se encuentra previsto.
2. En el predio denunciado de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)** donde el motocross se encuentra autorizado y la remoción de suelo, cubierta vegetal para la conformación de mesetas, el trazo de un camino en un área con características de barranca, el tiro de desechos sólidos y de la construcción y el uso habitacional, se encuentra prohibido.
3. El responsable de las actividades denunciadas no cuenta con las documentales que acrediten el legal funcionamiento de la actividad de motocross ni de las actividades constructivas que se desarrollan en el predio investigado.
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan inicio procedimiento de verificación en materia de establecimiento mercantil y protección civil con número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0170/2023TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0272/2022**, por lo que corresponde enviar el resultado del procedimiento iniciado, así como imponer las demás sanciones que resulten procedentes.
5. Se realizaron trabajos de construcción sin contar con las autorizaciones correspondientes, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 del 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 Tlalpan, implementar acciones de verificación en materia de Construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando como sanción la clausura del lugar, remitiendo la resolución que al efecto emita.
6. Las actividades realizadas no cuentan con autorización en materia de impacto ambiental, siendo que la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizó la clausura de las construcciones ubicadas en el predio denunciado.
7. 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, informar si esa Unidad cuenta con procedimiento de inspección para el sitio de denuncia, en su caso contrario, realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las actividades existentes en el sitio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de evitar que se deteriore el suelo de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3552-SOT-947
Y ACUMULADO PAOT-2023-613-SOT-184

conservación y se siga ocasionando un detrimiento al medio ambiente, remitiendo el resultado de su actuación.

8. Corresponde a la Dirección General de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Fomento Económico, de la Alcaldía Tlalpan, gire sus instrucciones al área que corresponda con la finalidad de implementar las acciones de vigilancia, monitoreo y colocación de avisos, lonas informáticas para que el área se conserve como barranca y evitar que se lleve a cabo la disposición inadecuada de residuos sólidos, descarga de aguas residuales, actividades de motocross y se inhiba la instalación y crecimiento de Asentamientos Humanos Irregulares con fines habitacionales en el suelo de conservación.

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 esta 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, así como, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, a la Dirección General de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Fomento Económico, ambas de la Alcaldía Tlalpan, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental y a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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/JDNM/MTB