



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4217-SOT-1566

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 DIC 2021

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, VIII y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones II 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4217-SOT-1566, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de octubre de 2019, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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 desarrollo urbano (uso de suelo) en el paraje denominado "Duraznotitla", ubicado en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación e inspección las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos para



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4217-SOT-1566

la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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 (uso de suelo) y construcción

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del paraje denominado "Duraznotitla", ubicado en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatalpan, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observaron varias construcciones con materiales permanentes y semipermanentes. En la zona sur del sitio se constató la nivelación y limpieza del terreno, y muros de contención de mampostería de piedra.-

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría realizó el dictamen técnico Folio PAOT-2019-1280-DEDPOT-684 de fecha 13 de septiembre de 2021, relativo al paraje denominado "Duraznotitla", en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatalpan, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, con coordenadas centroides E1: 492239.20, N1: 2125579.60, en el que se determinó lo siguiente:

- El sitio motivo del presente dictamen cuenta con una superficie aproximada de 13,802.62 m², en el que se encuentran 4 construcciones permanentes, 3 construcciones en proceso y 11 construcciones semipermanentes, para un total de 18 construcciones, y 2 cimentaciones, las cuales se desplantan en una superficie total de 1,382.85 m². También se observa en la zona sur del sitio, la nivelación y limpieza del terreno, además de muros de contención constituidos por mampostería de piedra.-
- De acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** vigente, al sitio motivo del presente dictamen le aplica la zonificación **Producción Rural Agroindustrial (PRA)**, donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido.
- De acuerdo con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente de la Ciudad de México, el sitio motivo del presente dictamen se encuentra en Suelo de Conservación aplicándole la zonificación (PDU) **Programas de Desarrollo Urbano**, en el cual se señala que dicha zonificación queda sujeta a lo establecido en el PDDU para Xochimilco.
- El sitio motivo del presente dictamen **no está dentro o colindante a alguna AVA o ANP**.
- Con base en el estudio multitemporal, en referencia a las construcciones, se desprende que en el sitio:
 - En diciembre de 2009, se observaban 3 construcciones desplantadas en aproximadamente 132.20 m².
 - En enero de 2013, 2 de las 3 construcciones preexistentes siguen en pie y se observan 2 construcciones nuevas, quedando en total 4 construcciones, desplantándose en

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4217-SOT-1566

aproximadamente 155.20 m², además de un montículo de residuos sólidos de la construcción, el cual ocupa una superficie aproximada de 685 m².-----

- En enero de 2016, 2 construcciones siguen en pie y se observan los cimientos de una más, todas estas preexistentes, además de una construcción nueva, es decir un total de 4 construcciones, que en conjunto se desplantan en una superficie aproximada de 162.80 m², también se observan trabajos de cimentación para algunas de las construcciones posteriores, de los cuales no es posible identificar el número de construcciones a desarrollar.-----
- Para marzo de 2019, dentro del sitio se observan 9 construcciones semipermanentes, 4 construcciones permanentes y 3 en proceso de construcción, siendo 16 construcciones en total, las cuales, en conjunto con el camino de acceso a las construcciones y la lotificación, afectando una superficie de 6,082.50 m².-----
- Con base en el estudio multitemporal, en referencia al derribo de arbolado, se desprende lo siguiente:-----
 - Para enero de 2016, se retiró un aproximado de 4,744 m² de cubierta vegetal, preexistente en 2013, en la cual, al menos un individuo arbóreo o arbusto ubicado al centro del sitio fue derribado.-----
 - En marzo de 2019, en la zona sur del sitio, se observa el retiro de cubierta vegetal, en una superficie aproximada de 469 m², compuesta por algunos individuos arbóreos y arbustos, de los cuales no es posible determinar la cantidad y tipo.-----

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3972-2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el sitio de referencia específicamente en cuanto hace a que no se realicen construcciones sin contar con Licencia de Construcción Especial en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que continúen las obras constructivas.-----

En el mismo sentido, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3971-2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia desarrollo urbano (zonificación) por las viviendas existentes en el sitio de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al sitio de denuncia, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----

En conclusión, las 18 construcciones (4 de tipo permanente, 3 en proceso y 11 de tipo semipermanentes) y 2 cimentaciones, desplantadas en una superficie total de 1,382.85 m² en el paraje denominado "Duraznotitla", en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, incumplen con lo dispuesto en el 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 Xochimilco realizar las acciones que conforme a derecho corresponda, con la finalidad de que no se realicen construcciones sin contar con



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4217-SOT-1566

Licencia de Construcción Especial, en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que continúen las obras constructivas.

Toda vez que las construcciones investigadas en el paraje denominado "Duraznotitla", ubicado en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatalpan, Alcaldía Xochimilco le aplica la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)**, en cuya zonificación la vivienda se encuentra prohibida, le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el sitio de referencia, con la finalidad de que dichas obras cumplan con la zonificación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.

Asimismo, las construcciones existentes en el predio de interés se encuentran en **suelo de conservación** por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las construcciones existentes en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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, 85 fracción X y 89 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 paraje denominado "Duraznotitla", en Camino al Reclusorio Sur sin número, Pueblo de Santiago Tepalcatalpan, Alcaldía Xochimilco, con coordenadas centroides E1: 492239.20, N1: 2125579.60, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** le aplica la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)** donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido.
2. De conformidad con el dictamen técnico folio PAOT-2019-1280-DEDPOT-684 y el reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría se tiene que las 18 construcciones (4 de tipo permanente, 3 en proceso y 11 de tipo semipermanentes) y 2 cimentaciones, se han venido construyendo sin que dichas actividades se encuentre permitida, en una superficie total de desplante de 1,382.85 m².
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el sitio de referencia específicamente en cuanto hace a que no se realicen construcciones sin contar con Licencia de Construcción Especial, en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que continúen las obras constructivas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4217-SOT-1566

4. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección en materia ambiental por las construcciones existentes en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el sitio de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al sitio de denuncia. -----

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 la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental 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. -----

ISGP/JDNN/MTG

