

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1285-SOT-558
y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1285-SOT-558 y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 08 de mayo de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles) en los terrenos conocidos como Club de Golf, Poblados de Santa Cecilia Tepetlapa y Santa María Nativitas, Delegación Xochimilco, misma que fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2017. -----

En fecha 13 de julio de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por la realización de fraccionamientos y edificaciones para uso habitacional en Camino Santa Cecilia Oaxtepec sin número, colonia Santa Cecilia Tepetlapa, Delegación Xochimilco, misma que fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 25 de julio de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (derribo de árboles) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y el Programa General de Ordenamiento Ecológico y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1285-SOT-558
y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925**

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

1.- En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (uso de suelo)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco se desprende que al sitio objeto de la denuncia se encuentra en suelo de conservación aplicándole dos zonificaciones (PE) Preservación Ecológica y (PRA) Producción Rural Agroindustrial donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido y de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México se encuentra en las zonificaciones (AE) Agroecológico y (FC) Forestal de Conservación, donde el uso de suelo para vivienda no aparece como autorizado. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando en las coordenadas geográficas (DATUM WGS84) X1: 490442 Y1: 2124206; X2: 490184 Y2: 2124453; X3: 4900241 Y3: 2124779; X4: 490350 Y4: 2124402; X5: 490351 Y5: 2124246; X6: 491147 Y: 2124920 X7: 490457 Y7: 2125189; en el que se constataron aproximadamente 24 construcciones de tipo provisional, 20 semipermanentes (7 de ellas en proceso de construcción) y 13 permanentes, así como 2 cimentaciones de 100 m² y 30 predios delimitados con polines y alambre de aproximadamente 200 m². No cuentan con servicio de energía eléctrica de manera formal, red de agua potable ni drenaje observando también caminos de terracería. -----

Al respecto, del dictamen técnico PAOT-2017-769-DEDPOT-521, emitido por esta Subprocuraduría se concluyó, entre otras cosas lo siguiente: -----

- El área donde se distribuyen las construcciones tiene una superficie aproximada de 1,191.79 m². -----
- Existen 89 construcciones aproximadamente las cuales de manera general son de tipo semipermanente, es decir con muros de tabique y cubierta de lámina y algunas con losa, carecen de dotación regular del servicio de agua potable, alcantarillado y electricidad. -----
- Cuatro construcciones se localizan dentro de la poligonal del Inventario de Asentamiento Humanos Irregulares 2010 de Xochimilco y que son parte del Asentamiento Humano Irregular denominado Santa Cecilia Tepetlapa las 85 restantes son nuevas construcciones.
- Del análisis multitemporal realizado con imágenes de 2015, se desprende que en general no existían, lo que supone que la mayoría tiene menos de 2 años de antigüedad, además han crecido y se están consolidando. -----

En este sentido mediante el oficio PAOT-05-300/300-8070-2017 se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental por las viviendas construidas en el sitio investigado, informando el resultado de las acciones de inspección que se practiquen. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1285-SOT-558
y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925**

Por lo anterior mediante el oficio SEDEMA/DGVA/CISCANP/8865/2017 la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó a esta Entidad que con fecha 13 de junio del 2016 personal de inspección, adscrito a esa Dirección General, dio cumplimiento a una orden de acto de inspección ordinaria en el paraje de la denuncia, también conocido como El Román y/o La Longaniza y/o Contla, Camino a San Juan Bartolomé, con número de expediente DGVA/CISCANP/R4/177/2016 en cuya acta se circunstanciaron las obras y actividades observadas. Asimismo, agregó que el 25 de junio del 2014, se implementó un operativo con medida de seguridad consistente en el retiro y aseguramiento precautorio de materiales, quedando estos parajes libres de construcciones, mismos que ante la falta de medidas de supervisión por parte de los interesados y denunciantes estos fueron de nuevo invadidos. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, iniciar las acciones de verificación en materia de construcción por las viviendas objeto de investigación, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes lo que se solicitó por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8068-2017. -----

Asimismo, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las viviendas construidas en el sitio investigado, e imponer las medidas cautelares procedentes lo que se solicitó por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-8069-2017 -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental por las construcciones para vivienda en el área denunciada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes lo que se solicitó por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8070-2017. -----

En conclusión, las construcciones para vivienda existentes en el sitio objeto de investigación ubicado en los terrenos conocidos como Club de Golf, Poblados de Santa Cecilia Tepetlapa y Santa María Nativitas, Delegación Xochimilco, incumplen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco y el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, toda vez que las viviendas se encuentran prohibidas en las zonificaciones (PE) Preservación Ecológica y (PRA) Producción Rural Agroindustrial respectivamente, así como en las zonificaciones (AE) Agroecológico y (FC) Forestal de Conservación respectivamente. -----

2.- Ambiental (derribo de árboles)

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, durante el cual no se constataron actividades de poda o derribo de árboles. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1285-SOT-558
y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925**

327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Las viviendas ubicadas en los terrenos conocidos como Club de Golf, Poblados de Santa Cecilia Tepetlapa y Santa María Nativitas, Delegación Xochimilco en las coordenadas geográficas (DATUM WGS84) X1: 490442 Y1: 2124206; X2: 490184 Y2: 2124453; X3: 4900241 Y3: 2124779; X4: 490350 Y4: 2124402; X5: 490351 Y5: 2124246; X6: 491147 Y: 2124920 X7: 490457 Y7: 2125189; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco se encuentran en las zonificaciones (PE) Preservación Ecológica y (PRA) Producción Rural Agroindustrial y de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México en las zonificaciones (AE) Agroecológica y (FC) Forestal de Conservación, donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido. -----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados, se constataron aproximadamente 24 construcciones de tipo provisional, 20 semipermanentes (7 de ellas en proceso de construcción) y 13 permanentes, así como 2 cimentaciones de 100 m² y 30 predios delimitados con polines y alambre de aproximadamente 200 m². No cuentan con servicio de energía eléctrica de manera formal, red de agua potable ni drenaje, cuentan con caminos de terracería, sin embargo no se constataron actividades de poda ni derribo de árboles.-----
3. Está Subprocuraduría emitió dictamen técnico PAOT-2017-769-DEDPOT-521, en el que se concluyó que el área donde se encuentran las construcciones referidas tiene una superficie aproximada de 1,191.79 m², existen 89 construcciones aproximadamente las cuales de manera general son de tipo semipermanente, carecen de suministro regular del servicio de agua potable, alcantarillado y electricidad, cuatro construcciones se localizan dentro de la poligonal del Inventario de Asentamiento Humanos Irregulares 2010 de Xochimilco y son parte del Asentamiento Humano Irregular denominado Santa Cecilia Tepetlapa y las 85 restantes son nuevas construcciones. Por último del análisis multitemporal realizado con imágenes de 2015, se desprende que en general las 85 viviendas no existían, lo que supone que la mayoría tiene menos de 2 años de antigüedad, además han crecido y se están consolidando.-----
4. La Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó a esta Entidad que con fecha 13 de junio del 2016, personal de inspección, dio cumplimiento a una orden de inspección ordinaria en el paraje de la denuncia, también conocido como El Román y/o La Longaniza y/o Contla, Camino a San Juan Bartolomé, con número de expediente DGVA/CISCANP/R4/177/2016 en cuya acta se circunstanciaron las obras y actividades observadas. Asimismo, el 25 de junio del 2014, se implementó un operativo con medida de seguridad consistente en el retiro y aseguramiento precautorio de materiales, quedando estos parajes libres de construcciones, mismos que ante la falta de medidas de supervisión por parte de los interesados y denunciantes estos fueron invadidos nuevamente. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medición 202 Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0760 ext 13421 y 13320
Página 4 de 5

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1285-SOT-558
y acumulado PAOT-2017-2233-SOT-925**

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción de las viviendas objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8068-2017. -----
6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las viviendas edificadas en el sitio denunciado, e imponer las medidas cautelares procedentes, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-8069-2017. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental por las construcciones para vivienda en el área denunciada, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8070-2017. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MVS/MAG