



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2641-SOT-1074

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAR 2022

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, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2641-SOT-1074, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio 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 desarrollo urbano (uso de suelo) en el sitio ubicado en Vereda Cerro de Santa Cruz Xochitepec sin número, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos y se emitió dictamen técnico, en términos de los artículos 5 fracción XV, 15 BIS 4 fracciones IV, VIII y XV y 25 fracciones III, VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el artículo 2° fracción XII, 51 fracciones VIII y XIV, 85 fracción IX, 90, 128, 129 y 133 de su Reglamento. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

A partir del reconocimiento de hechos, de la sobreposición del polígono proporcionado por el denunciante, y con la **visualización** de la información obtenida de la imagen ortomosaico, se identificó que existen construcciones en la ladera del cerro de Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, el cual tiene cobertura de bosque, como se muestra a continuación:

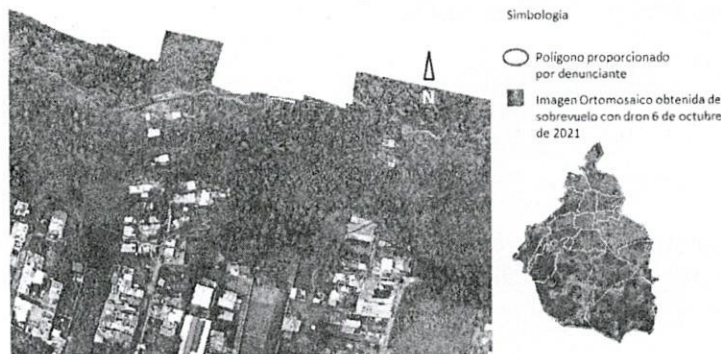


Imagen 1. Ortomosaico obtenido del sobrevuelo con dron, con sobreposición del polígono del predio denunciado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2641-SOT-1074

A partir de la imagen ortomosaico, se identificó un total de 30 construcciones semiconsolidadas, desplantadas en 811.92 m<sup>2</sup> de terreno, distribuidas dentro de la poligonal de interés y en la ladera del cerro de Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, Ciudad de México, para las cuales se obtiene las coordenadas centroides y superficie de desplante de cada una de las construcciones, como se muestra a continuación.

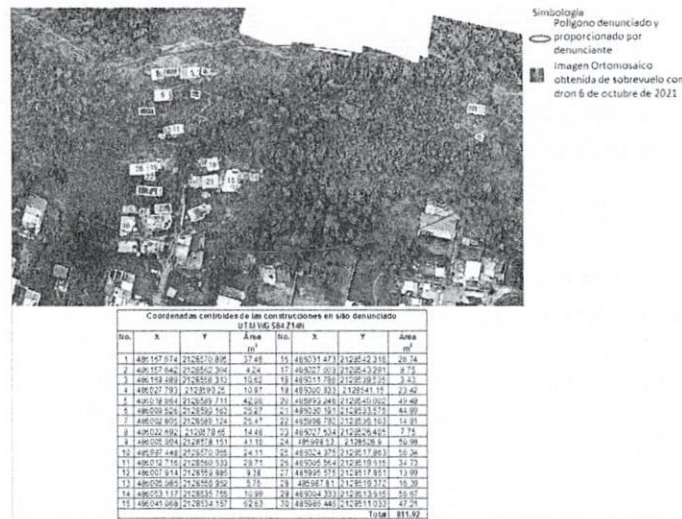


Imagen 2. Coordenadas centroides de las construcciones distribuidas en el sitio denunciado.

## 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) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Programa General de Ordenamiento Ecológico.

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)

Sobre el particular, esta Subprocuraduría realizó el dictamen técnico Folio PAOT-2019-1302-DEDPOT-700, de fecha 16 de noviembre de 2021, en relación con el predio ubicado en Vereda Cerro de Santa Cruz Xochitepec sin número, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, en el que se determinó lo siguiente:

1. Se localizaron un total de 30 construcciones semiconsolidadas, desplantadas en 811.92 m<sup>2</sup> de terreno, distribuidas dentro de la poligonal de interés y en la ladera del cerro de Santa Cruz Xochitepec.

2. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, el





EXPEDIENTE: PAOT-2019-2641-SOT-1074

sitio se encuentra en suelo de conservación, aplicándole a **24 construcciones la zonificación PE (Preservación Ecológica)**, **5 construcciones se encuentran en zonificación HRB 2/60/R 1000**, (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1,000.0 m<sup>2</sup> de terreno), **1 construcción está parcialmente en ambas zonificaciones referidas**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido en PE y permitido en HRB. -----

3. De acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente, al sitio motivo denuncia le aplica la zonificación **FP (Forestal de Protección)**, siendo que el uso habitacional no se encuentra listado en la tabla de usos de suelo. -----
4. El sitio motivo del presente dictamen no se encuentra dentro o colindante a alguna Área de Valor Ambiental o Área Natural Protegida. -----
5. Del análisis multitemporal con las imágenes Quickbird, 2008 y ortomosaico, 2021, propiedad de la PAOT, es posible constatar que 6 construcciones distribuidas en la parte sur-poniente y 3 construcciones ubicadas en la esquina nor-oriente del polígono existen desde 2008, las cuales fueron identificadas con los números 1, 2, 3, 24, 26, 27, 28, 29 y 30, y se visualiza que se afectó una superficie total de 1,083.62m<sup>2</sup> de cobertura de copa arbórea, al momento, no se cuantifica el número de individuos arbóreos afectados, por lo tanto, no es posible indicar la restitución conforme a la con los criterios establecidos en la norma ambiental NADF-001-RNAT-2015. -----

Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable, 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que no se cuenta con Licencia de Construcción Especial que ampare las construcciones existentes, por lo que se incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Asimismo, se solicitó 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, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/279/20222, de fecha 01 de febrero de 2022, informó que mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/217/2021, de fecha 26 de enero de 2022 se solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, iniciar procedimiento de verificación administrativa de acuerdo al ámbito de su competencia. -----

En conclusión, de las 30 construcciones semiconsolidadas, desplantadas en 811.92 m<sup>2</sup> de terreno, distribuidas dentro de la poligonal de interés y en la ladera del cerro de Santa Cruz Xochitepec; a **24 les aplica la zonificación PE (Preservación Ecológica)**, **5 construcciones se encuentran en zonificación HRB 2/60/R 1000**, (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1,000.0 m<sup>2</sup> de terreno), **1 construcción está parcialmente en ambas zonificaciones referidas**, donde el uso de





**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2641-SOT-1074**

suelo habitacional se encuentra prohibido en PE y permitido en HRB y toda vez que de acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente, al sitio de denuncia le aplica la zonificación **FP (Forestal de Protección)**, siendo que el uso habitacional no se encuentra listado en la tabla de usos de suelo, 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 el área objeto de denuncia, a efecto de evitar la consolidación e instalación de asentamientos humanos irregulares que afectan el suelo de conservación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, como fue solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-221-2022. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, tal como fue solicitado por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-798-2022 y por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/217/2021. -----

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. En el predio ubicado en Vereda Cerro de Santa Cruz Xochitepec sin número, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, se localizaron un total de 30 construcciones semiconsolidadas, desplantadas en 811.92 m<sup>2</sup> de terreno, distribuidas dentro de la poligonal de interés y en la ladera del cerro de Santa Cruz Xochitepec. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, **24 construcciones** se encuentran en suelo de conservación, aplicándole a la **zonificación PE (Preservación Ecológica)**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido, **5 construcciones se encuentran en zonificación HRB 2/60/R 1000, (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1,000.0 m<sup>2</sup> de terreno), 1 construcción está parcialmente en ambas zonificaciones referidas.** -----
3. De acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente, al sitio motivo de denuncia le aplica la zonificación **FP (Forestal de Protección)**, siendo que el uso habitacional no se encuentra listado en la tabla de usos de suelo. -----
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 el área objeto de denuncia, a efecto de evitar la consolidación e instalación de asentamientos humanos irregulares que afectan el suelo de conservación, imponiendo las medidas de seguridad y





**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2641-SOT-1074**

sanciones procedentes, como fue solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-221-2022. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el sitio de referencia, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, tal como fue solicitado por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-798-2022 y por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/217/2021. -----

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 Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/JDNN/IXCA