



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1443-SOT-387

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUN 2022**

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1443-SOT-387, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2020, una persona que en augeo 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 (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por la instalación de asentamientos humanos irregulares, en el sitio denominado "Terreno de los Apis" ubicado entre las calles Lucerna Norte, Contla, Duraznos y Camino Antiguo a San Pablo, Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, 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, V, 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 (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1443-SOT-387

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

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios**

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el sitio denominado "Terreno de los Apis" ubicado entre las calles Lucerna Norte, Contla, Duraznos y Camino Antiguo a San Pablo, Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, con coordenadas centroides X: 489954.64 Y: 2125088.52, 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 realizó el sobrevuelo de un vehículo aéreo no tripulado y la información obtenida fue procesada determinando lo siguiente:

- El predio ocupa una superficie total de 24,741.29 m<sup>2</sup> en el que se localiza un total de 61 construcciones, ocupando una superficie de desplante en su conjunto de 6,303.64 m<sup>2</sup>, equivalente al 25.48% del total del predio, de las cuales 10 son cimientos y ocupan un total de 1,533.62 m<sup>2</sup> (con n.º C1 al C10), 19 construcciones están semiconsolidadas y ocupan un total de 968.62 m<sup>2</sup> (con n.º 1 al 19), y 32 construcciones están consolidadas y ocupan un total de 3,801.42 m<sup>2</sup> (con n.º 20 al 51).
- De acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el sitio se localiza fuera del trazo de la zona urbana y le asigna 2 cuentas catastrales: 372\_235\_17 y 372\_235\_24.
- De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente el sitio motivo del presente dictamen se encuentra en suelo de conservación, aplicándole la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido. Del análisis del ortomosaico respecto al Programa Delegacional referido se tiene que de las 61 construcciones distribuidas en el predio, 10 son cimientos (identificados con n.º C1 al C10); 32 son construcciones consolidadas (identificados con n.º 20 al 51) y 19 son construcciones semiconsolidadas (identificados con n.º 1 al 19).
- De acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente, el sitio se localiza en suelo de conservación, dentro de las zonificaciones **AE (Agroecológico)** y **PDU (Programa Delegacional Urbano)**. Del análisis del ortomosaico respecto al Programa referido, se tiene que de las 61 construcciones distribuidas al interior del predio, los 7 cimientos se localizan en zonificación AE (identificados con n.º C1 al C3, C5, C7, C9 y C10), 1 en zonificación PDU (identificados con n.º C8), 2 parcialmente en zonificación AE/PDU (identificados con n.º C4 y C6); 20 construcciones consolidadas se localizan en AE (identificados con n.º 23, 24, 26, 28 al 32, 34 al 41, 43 al 46) y 2 en PDU (identificados con n.º 22 y 25) y 10 parcialmente en ambas AE/PDU (identificados con n.º 20, 21, 27, 33, 42, 47 al 51); 12 construcciones semiconsolidadas



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1443-SOT-387

se localizan en AE (identificadas con n.º 1, 4 al 6, 8, 10, 13, 15 al 19), 7 en PDU (identificadas con n.º 2, 3, 7, 9, 11, 12, 14).-----

- El sitio motivo del presente dictamen se encuentra fuera de las poligonales de Áreas de Valor Ambiental y de Áreas Naturales Protegidas.-----
- Del análisis del inventario de Asentamientos Humanos Irregulares resulta que las construcciones que se encuentran en la zona están fuera de dicha poligonal, es decir, es un asentamiento humano irregular no reconocido en dicho inventario.-----

En conclusión, se trata de las construcciones ubicadas en el sitio denominado "Terreno de los Apis", ubicado entre las calles Lucerna Norte, Contla, Duraznos y Camino Antiguo a San Pablo, Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, con coordenadas centroides X: 489954.64 Y: 2125088.52; se encuentran en **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **AE (Agroecológico)**, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en el sitio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.-----

Asimismo, las construcciones ubicadas en el sitio denominado "Terreno de los Apis" 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, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con la finalidad de que no se sigan realizando construcciones y se contenga el crecimiento de asentamientos humanos irregulares dentro del suelo de conservación, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes.-----

Por su parte, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) 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.-----

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. Las construcciones en el sitio denominado "Terreno de los Apis" ubicado entre las calles Lucerna Norte, Contla, Duraznos y Camino Antiguo a San Pablo, Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, con coordenadas centroides X: 489954.64 Y: 2125088.52, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, se encuentra en suelo de conservación, aplicándole la zonificación **PRA (Producción Rural Agroindustrial)** y **AE**



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1443-SOT-387

(Agroecológico), conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y en ambos casos el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido.-----

2. La poligonal del predio investigado tiene una superficie total de 24,741.29 m<sup>2</sup> en el que se localiza un total de 61 construcciones, ocupando una superficie de desplante en su conjunto de 6,303.64 m<sup>2</sup>, equivalente al 25.48% del total del predio, de las cuales 10 son cimientos y ocupan un total de 1,533.62 m<sup>2</sup> (con n.º C1 al C10), 19 construcciones están semiconsolidadas y ocupan un total de 968.62 m<sup>2</sup> (con n.º 1 al 19), y 32 construcciones están consolidadas y ocupan un total de 3,801.42 m<sup>2</sup> (con n.º 20 al 51).-----
3. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección ambiental en el sitio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo y construcción, e imponer las medidas de seguridad procedentes, con la finalidad de inhibir la instalación de construcciones con fines habitacionales en el suelo de conservación y evitar su deterioro. -----
5. Como acción de vigilancia, corresponde a la Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable en la Alcaldía Xochimilco, girar sus instrucciones al área que corresponda con la finalidad de realizar acciones de monitoreo y colocación de avisos, lonas informativas para evitar que se lleve a cabo la lotificación y/o fraccionamiento de terrenos, que den pie a la instalación de Asentamientos Humanos Irregulares. -----
6. 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. -----
7. Por cuanto hace a la factibilidad de servicios, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección a los inmuebles de mérito, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, específicamente, respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios en su caso determinar las acciones procedentes. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1443-SOT-387

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable ambas de la Alcaldía Xochimilco, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental y a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas ambas de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa todas 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. -----