



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4392-SOT-1893 y acumulado PAOT-2020-3794-SOT-816, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de octubre de 2018, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles), en el predio denominado "La Garrapata", ubicado en calle Benito Juarez número 297, San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de octubre de 2018.

Posteriormente, con fecha 16 de diciembre de 2020 otra 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 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 ambiental, por la instalación de asentamientos humanos irregulares en el predio denominado "La Garrapata", ubicado en Camino Real a San Andrés sin número, Pueblo de San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 90 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



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

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 a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente. -----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado).

Sobre el particular, se denunciaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles), en el predio denominado "La Garrapata", ubicado en calle Benito Juarez número 297, San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco, por lo que personal de esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado 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 se localiza entre calles Benito Juárez, Camino Real a San Andres, El Mirador, Cerrada El Rancho Jazmín y Miguel Hidalgo, Pueblo de San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 14Q X: 488718 Y: 2126218, tiene un área de aproximadamente 3 hectáreas, se trata de un predio delimitado con muro de piedra braza con altura de aproximadamente 2.50 metros, cuenta con dos accesos delimitados por zaguán metálico, al interior se alcanzan a observar aproximadamente 15 construcciones de tipo permanente de 1 y 2 niveles, y la delimitación de predio con malla ciclónica. Existen construcciones con frente a la calle Benito Juárez, habilitadas como accesorias, y en una de ellas se constataron trabajos de ampliación del segundo nivel sin observar letrero de obra. Durante la diligencia realizada no se constató el derribo de arbolado en el sitio. (ver Imagen 1.2 y 3). -----

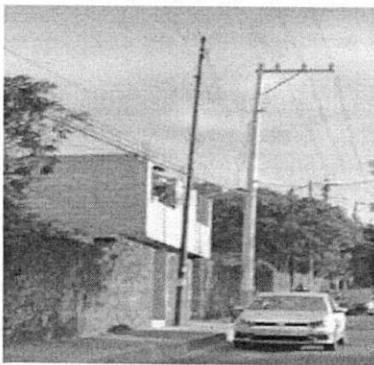


Imagen 1.



Imagen 2



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

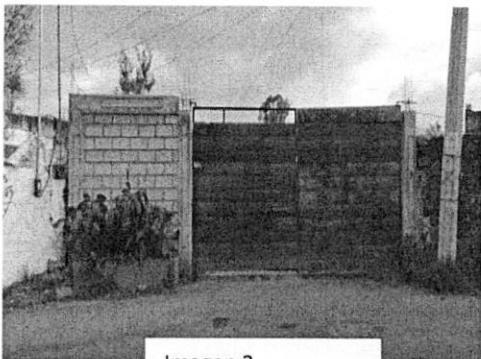
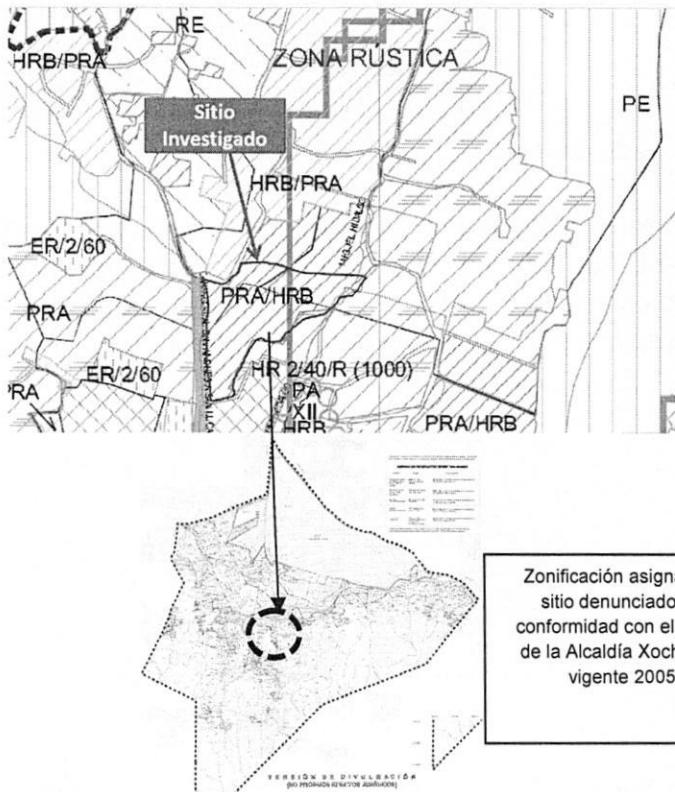


Imagen 3.

Imagen 1,2y3. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Se visualizó el plano para difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco vigente, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, identificando que el mismo se encuentra en **suelo de conservación**, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le aplica la zonificación **PRA/HRB** (Producción Rural Agroindustrial y Habitacional Rural de Baja Densidad), para la cual aplica la Norma de Ordenación Particular Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos, como se muestra a continuación.



SIMBOLOGÍA

Ubicación del sitio de denuncia



Ubicación de la zonificación en el PDDU de Xochimilco

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO

DELEGACIÓN
XOCHEMILCO



ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN

CLAVE
E - 3
APLICA NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA ASENTAMIENTOS
PRA/HRB SUJETOS A ESTUDIOS ESPECÍFICOS



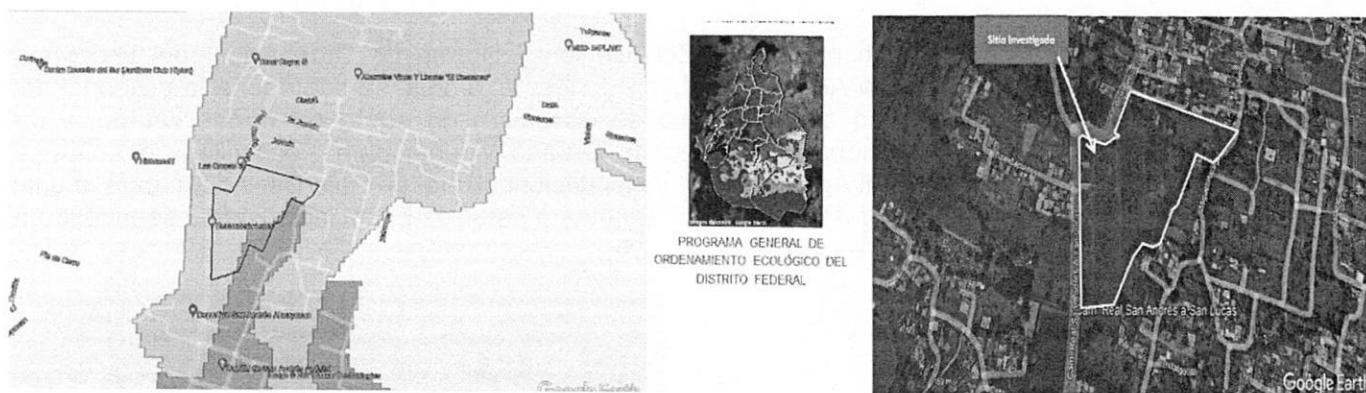
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

Sobre el particular, de conformidad con las modificaciones realizadas al PDDU para la Alcaldía Xochimilco, publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 16 de marzo de 2017, quedo derogada la Norma de Ordenación Particular Asentamientos Sujetas a Estudios Específicos quedando sujeta a lo que se refiere el artículo 24 Quinquies y demás aplicables de la Ley de Desarrollo urbano para la Ciudad de México, por lo que el uso del suelo **PRA/HRB** (Producción Rural Agroindustrial y Habitacional Rural de Baja Densidad), queda sujeto a lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares.

Por otro lado, también se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente del Distrito Federal a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo del predio objeto de investigación, identificando que le aplica la zonificación Programas Parciales, el cual queda sujeto a lo establecido en el PDDU para Xochimilco como se muestra a continuación.



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

Así mismo, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), y se constató que el predio objeto de denuncia se localiza dentro del polígono de la cuenta catastral 072_462_59, que tiene una superficie de 22893 m², sin que se asigne alguna zonificación al predio, como a continuación se muestra:

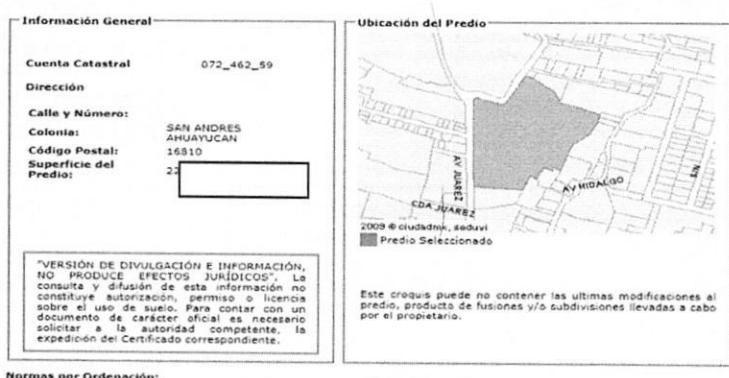


Imagen obtenida del SIG-CiudadMX de SEDUVI de poligonal de catastro del polígono correspondiente al sitio objeto de denuncia.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

Adicionalmente a lo anterior, personal de esta Entidad visualizó la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, consultada en el SIG-PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", a la cual se sobrepone la poligonal del sitio objeto de denuncia, sin que el sitio se localice dentro de algún asentamiento registrado.

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; realizó la búsqueda del sitio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, y del análisis multitemporal en el predio, se observó que para marzo de 2018 se encontraban en el lugar aproximadamente 80 árboles al interior del predio denunciado, y para febrero de 2022, se identifica una disminución de aproximadamente el 20 % de individuos arbóreos, con el trazo de caminos y la edificación de nuevas construcciones.



Imagen Google Earth 3/24/2018



Imagen Google Earth 2/2021

Al respecto, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1992-2022, esta Entidad solicito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informe si para el predio investigado contó con estudio específico para su evaluación, dictamen y resolución correspondiente, en caso contrario 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.

De modo similar, mediante el oficio PAOT-05-300/300-888-2022, esta Entidad solicito 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

Por lo anterior, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0995/2022 la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que con fecha 26 de mayo del año en curso, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés y las constancias derivadas de la diligencia antes citada, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esta Entidad.

En conclusión, las construcciones realizadas en el predio denominado "La Garrapata", ubicado en las calles Benito Juárez, Camino Real a San Andres, El Mirador, Cerrada El Rancho Jazmín y Miguel Hidalgo, Pueblo de San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 14Q X: 488718 Y: 2126218, se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial, incumpliendo 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 verificación correspondientes, en materia de construcción y determinar las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio de interés y las constancias derivadas de la diligencia antes citada, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esta Entidad, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto haya emitido, así como informar las medidas de seguridad y sanciones que impuso por los hechos denunciados.

Finalmente, toda vez que del análisis multitemporal de imágenes del predio denunciado se identificó que se ha realizado el derribó de aproximadamente el 20% de individuos arbóreos, que preexistían en el sitio para desarrollar actividades de construcción de vivienda y la urbanización del sitio, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en materia ambiental en el sitio de referencia, imponiendo las sanciones procedentes.

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

- De conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico para el Distrito Federal, al predio denominado "La Garrapata", ubicado en las calles Benito Juárez, Camino Real a San Andres, El Mirador, Cerrada El Rancho Jazmín y Miguel Hidalgo, Pueblo de San Andrés Ahuayucan, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 14Q X: 488718 Y: 2126218, le aplica la zonificación Programas Parciales, el cual queda sujeto a lo establecido en el PDDU para Xochimilco.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) y **HRB** (Habitacional Rural de Baja Densidad), donde el uso del suelo permitido queda sujeto lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en predio denunciado, se constató un predio delimitado con malla ciclónica y muro de piedra braza con altura de aproximadamente 2.50 metros, con un área de aproximadamente 3 hectáreas, cuenta con dos accesos delimitados por zaguán metálico, al interior se alcanzaron a observar aproximadamente 15 construcciones de tipo permanente de 1 y 2 niveles. Existen construcciones con frente a la calle Benito Juárez, habilitadas como accesorias, identificando trabajos de ampliación de un segundo nivel en una de las construcción. Cabe señalar que el predio tiene, durante la diligencia realizada no se constató el derribo de arbolado.
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de denuncia, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto haya emitido, así como informar las medidas de seguridad y sanciones que impuso por los hechos denunciados.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco realizar las acciones de verificación en materia de construcción, y determinar las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las construcciones realizadas en el predio denunciado se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial, e incumplen lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Así como informar si el sitio de denuncia se encuentra contemplado dentro de la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares de esa Alcaldía, con la finalidad de evaluar la evolución y consolidación de las edificaciones existentes.
5. Del análisis multitemporal de imágenes del predio denunciado se identificó que se ha realizado el derribo de aproximadamente el 20% de individuos arbóreos, que preexistían en el sitio para desarrollar actividades de construcción de vivienda y la urbanización del sitio, 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 visita de inspección en materia ambiental en el sitio de referencia, imponiendo las sanciones procedentes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4392-SOT-1893
Y ACUMULADO PAOT-2020-3794-SOT-816

Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y al Instituto de Verificación Administrativa ambos de la Ciudad de México de la Ciudad de México.

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/MTG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 8 de 8

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS