



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**02 MAR 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-2015-2139-SOT-834, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 23 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de construcción y ambiental (derribo de arbolado y extracción de tierra), con motivo de la lotificación y construcciones que se ejecutan al final de la Calle Libertad, Colonia Barrio del Huerto, Pueblo de Santa Cruz Acalpixtla, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), así como en materia ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco y el Programa General de Ordenamiento Ecológico.-----

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

**En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción.**

A fin de identificar los hechos denunciados, que motivaron la investigación recaída en el expediente al rubro citado, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el área señalada por la persona





denunciante e identificó un área de aproximadamente 10,000 m<sup>2</sup> de superficie con cubierta vegetal, con individuos arbóreos en pie, 2 construcciones de tipo semipermanente, así como una sección con trabajos de remoción de cubierta vegetal para un desplante de un muro de contención.-----

Al respecto, a efecto de determinar la zonificación del predio, el número de viviendas edificadas y las afectaciones ambientales derivadas de los trabajos objeto de investigación, esta Entidad solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, realizar el dictamen correspondiente.-----

En respuesta a ese requerimiento, fue emitido en fecha 14 de febrero de 2017, el Dictamen Técnico número PAOT-2017-16-DEDPOT-13, en el que se concluyó lo siguiente: -----

1. Se constató la construcción de dos viviendas de tipo semipermanente a base de muros de tabique y techo de lámina, con superficie de desplante de 20.0 m<sup>2</sup> cada una.-----
2. Se constató la remoción de cubierta y una excavación para nivelar el terreno en una superficie aproximada de 25 m<sup>2</sup>.-----
3. Se constató el desplante de un muro de contención en una superficie de 104 m<sup>2</sup>.-----
4. Se constató el depósito de residuos de la construcción y demolición en una superficie aproximada de 516 m<sup>2</sup> dentro del Paraje Cuamezoc, con un volumen de 2064 m<sup>3</sup> aproximadamente.-----
5. De acuerdo al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco las construcciones así como los residuos de la construcción y demolición se encuentran dentro de la zonificación HRB/PRA (Aplica Norma de Ordenación Particular para Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos), Al no encontrarse estudios específicos elaborados y dictaminados por la Comisión de Regulación Especial para el sitio motivo del presente dictamen, la zonificación normativa: HRB/PRA queda condicionada y rige la zonificación contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano anterior, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María Nativitas, publicado el 7 de julio de 2000.-----
6. De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco versión 1997 y a su Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas, el área investigada se encuentra en suelo de conservación dentro de la zonificación: RE/AV (Rescate Ecológico y Áreas Verdes) donde el uso de suelo para Vivienda se encuentra Prohibido.-----
7. De acuerdo al Programa General de Ordenamiento Ecológico del entonces Distrito Federal, las construcciones y los residuos de la construcción se ubican dentro de la zonificación PDU (Programas de Desarrollo Urbano), la cual corresponde a las áreas normadas por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano o Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes, por lo que el uso de suelo para Vivienda se encuentra Prohibido.-----
8. Las afectaciones ambientales en la zona son:





- a) Afectación a los ejemplares arbóreos ya que para desplantar las construcciones se requiere adecuar el terreno, removiendo así la cubierta vegetal arbórea, se impide la regeneración de la vegetación natural, porque el tipo de material sobrepuesto no permite el establecimiento de plántulas, compactan el suelo disminuyendo el proceso de infiltración del agua pluvial en la superficie y aumentando la escorrentía. En específico los residuos de la construcción y demolición provocan contaminación atmosférica por la dispersión de partículas sólidas o polvos irritantes erosionados por la acción del viento, contaminación visual, impactos estéticos y alteración de la imagen urbana y fomenta la generación de fauna nociva, dado que el material depositado puede ser utilizado como refugio de roedores, perros, gatos y parásitos portadores de enfermedades e infecciones.-----
- b) La pérdida de 82.25 m<sup>3</sup>/año de infiltración que se dejará de percibir en el sitio de referencia, esto por las construcciones así como por la disposición de residuos de la construcción.-----

Para el análisis de esa determinación, personal adscrito a esta Subprocuraduría tomo puntos de localización geográfica GPS, de cada uno de los hechos denunciados, los cuales corresponden a los siguientes: -----

|                                                      | Punto | Coordenadas |           |
|------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------|
| VIVIENDAS                                            | 001   | X 491331    | Y 2127625 |
|                                                      | 002   | X 491309    | Y 2127623 |
|                                                      | 003   | X 491249    | Y 2127616 |
|                                                      | 004   | X 491279    | Y 2127576 |
| VEGETACIÓN ARBÓREA                                   | 005   | X 491338    | Y 2127581 |
|                                                      | 006   | X 491350    | Y 2127576 |
|                                                      | 007   | X 491357    | Y 2127565 |
|                                                      | 008   | X 491359    | Y 2127546 |
| REMOCIÓN                                             | 009   | X 491383    | Y 2127561 |
|                                                      | 010   | X 491386    | Y 2127564 |
|                                                      | 011   | X 491388    | Y 2127673 |
|                                                      | 012   | X 491387    | Y 2127577 |
| DEPÓSITO DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN | 013   | X 491387    | Y 2127582 |
|                                                      | 014   | X 491382    | Y 2127577 |
|                                                      | 015   | X 491381    | Y 2127575 |
|                                                      | 016   | X 491384    | Y 2127587 |
| DESPLANTE DE CONSTRUCCIÓN                            | 017   | X 491393    | Y 2127584 |
|                                                      | 018   | X 491390    | Y 2127574 |

DATUM WGS\_1984\_UTM\_Zone\_14N



En la imagen se observan físicamente los puntos georeferenciados de los hechos denunciados.

Ahora bien, respecto a la zonificación que aplica en el área investigada, el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, dispone que al sitio le aplica lo dispuesto en el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en Xochimilco.-----





En este sentido, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Xochimilco (publicado en el año 2005), al área objeto de denuncia le aplica la zonificación HRB/PRA (Habitacional rural de bajo impacto), así como la Norma de Ordenación Particular para Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos.-----

Ahora bien, la Norma de Ordenación Particular para Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos, prevé que los asentamientos zonificados en HRB-PARA, están sujetos a los resultados de los estudios específicos elaborados y dictaminados por la Comisión de Regulación Especial<sup>1</sup> y que en tanto no se dictamine el estudio específico, la aplicación de la zonificación normativa quedará condicionada y regirá la que hubiera tenido antes de la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco (publicado en el año 2005).-----

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, publicado en el año 1997 (con anterioridad al vigente al momento de la emisión de la presente resolución administrativa), disponía que al área objeto de investigación le aplicaba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas, el cual la describía en suelo de conservación con zonificación RE/AV (Rescate Ecológico y Áreas Verdes), en donde el uso de suelo para la construcción de vivienda se encuentra prohibido.-----

Por otra parte, el Programa de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, prevé que la Comisión de Regulación Especial, será presidida por el Jefe Delegacional en Xochimilco e integrada por representantes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Comisión de Recursos Naturales de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y de la Delegación.-----

En el caso que nos ocupa, del análisis de la investigación que conforma el expediente en el que se actúa, se desprende que previo a la ejecución de nuevas viviendas en el lugar, se debió contar con el dictamen de estudio específico por parte de la Comisión de Regulación Especial, a efecto de inscribir la zonificación HRB en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco vigente.-----

Por lo que al no contar con el dictamen de la Comisión de Regulación Especial, al área investigada le aplica la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas, el cual describe que el sitio se encuentra en suelo de conservación con zonificación RE/AV (Rescate Ecológico y Áreas Verdes), en donde el uso de suelo para la construcción de vivienda se encuentra prohibido.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio objeto de denuncia, así como substanciar y resolver conforme a derecho ese procedimiento, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco (publicado en el año 1997) y el Programa

<sup>1</sup> Dichos estudios deberán ser evaluados y dictaminados por la Comisión de Regulación Especial conteniendo como mínimo para el análisis del asentamiento, lo siguiente: Delimitación del polígono; plano del conjunto que establezca manzanas, lotes y estructura vial; características del uso del suelo y riesgo; estado físico de las viviendas incluyendo su proceso de urbanización; situación jurídica de la propiedad y relación con las actividades propias del suelo de conservación".



Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas (publicado en el año 2000), ordenamientos aplicables al lugar.-----

Respecto a las construcciones, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, instrumentar visita de verificación a las edificaciones nuevas identificadas por esta Subprocuraduría, y resolver conforme a derecho.-----

**En materia ambiental (derribo de arbolado y extracción de tierra)**

Mediante el Dictamen Técnico número PAOT-2017-16-DEDPOT-13, emitido por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, se concluyó que existen afectaciones ambientales, a ejemplares arbóreos y por la extracción de tierra, puesto que para adecuar el terreno, se removió cubierta vegetal arbórea; asimismo, la extracción de tierra impide la regeneración de la vegetación natural, no permite el establecimiento de plántulas, compactan el suelo y disminuye el proceso de infiltración del agua pluvial en la superficie.-----

En este sentido, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en fecha 26 de marzo de 2004, prevé en su artículo 6 apartado A, fracción I, que las obras o actividades, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, entre otras, cuando integren o incidan directamente o colinden con el suelo de conservación, áreas naturales protegidas, áreas de valor ambiental, barrancas o cuerpos de agua.-----

Al respecto, las viviendas y actividades (remoción de cubierta arbórea y excavación) se localizan en suelo de conservación, por lo que deben contar con autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección y resolver conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el artículo 6, apartado A, fracción I, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México.-----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. El área investigada se localiza en las coordenadas de ubicación geográfica X: 491331, Y: 2127625; X: 491249, Y: 2127616; X: 491279, Y: 2127576; X: 491338, Y: 2127581; X: 491364, Y: 2127569 y X: 491381, Y: 2127575.-----
2. Conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Xochimilco, al área investigada le aplica la zonificación HRB/PRA (Habitacional rural de bajo impacto), así como la Norma de Ordenación Particular para Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos.-----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2139-SOT-834**

3. El predio objeto de denuncia no cuenta con estudios específicos por parte de la Comisión de Regulación Especial, por lo que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco (publicado en el año 1997) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas (publicado en el año 2000), que prevén que se encuentra en suelo de conservación y le aplica zonificación RE/AV (Rescate Ecológico y Áreas Verdes), en donde el uso de suelo para la construcción de vivienda se encuentra prohibido.-----
4. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de 2 viviendas de tipo semipermanente y una obra consistente en un desplante de un muro de contención, la remoción de cubierta arbórea y una excavación para nivelar el terreno, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio objeto de denuncia, así como substanciar y resolver conforme a derecho ese procedimiento, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco (publicado en el año 1997) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa María Nativitas (publicado en el año 2000), ordenamientos aplicables al lugar.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Xochimilco, instrumentar visita de verificación a las construcciones nuevas identificadas por esta Subprocuraduría, y resolver conforme a derecho.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección ambiental por las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia y resolver conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el artículo 6, apartado A, fracción I, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México.--

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Medellín 202, Piso 5  
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc  
C. P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx  
T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 6 de 7



**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco y a la Dirección General Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y al Instituto de Verificación Administrativa 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MVS/CRLG



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Medellín 202, Piso 5

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 7 de 7