



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 ENE 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-2019-4251-SOT-1574, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de octubre 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (invasión de Área Natural Protegida) en calle Guadalupe Pantoja número 1, colonia Amalacachico, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de noviembre de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se emitió dictamen técnico, solicitudes de información y visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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 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 (uso de suelo), construcción y ambiental como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco.-----

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 y ambiental.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el sitio ubicado en la calle Guadalupe Pantoja número 1, colonia Amalacachico, Alcaldía Xochimilco, 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 observó una construcción de 1 nivel de altura con una parte habilitada como accesorias, así como una parte peatonal al centro del predio delimitado mediante un zaguán; cuenta con aplanado en su fachada y 4 vanos de ventanas con protecciones de herrería en el costado colindante a un canal.-----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría realizó el dictamen técnico Folio PAOT-2019-1278-DEDPOT-683, de fecha 21 de octubre de 2021, relativo al sitio ubicado en la calle Guadalupe Pantoja número 1, colonia Amalacachico, Alcaldía Xochimilco con coordenadas centroides E: 487578.993895, N: 2131298.09554, en el que se determinó lo siguiente:-----

1. El predio motivo del presente dictamen cuenta con una superficie aproximada de 235.26 m², en el que se encuentra 1 construcción consolidada de un nivel, con una superficie aproximada de desplante de 183.98 m², en la cual se identificaron al menos dos locales comerciales. -----
2. De acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** vigente, al predio motivo del presente dictamen le aplica la zonificación **Producción Rural Agroindustrial (PRA)**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido, mientras que los únicos usos permitidos para el uso comercial son: -----
 - a) Bodega, almacenamiento y centro de acopio de productos perecederos, implementos agrícolas y alimentos (para la cual requerirán la delimitación de zonas, de acuerdo al plano y la tabla de actividades del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal). -----
 - b) Comercialización de combustible (petrolerías y carbón vegetal). -----
3. De acuerdo con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente de la Ciudad de México, el predio motivo del presente dictamen se encuentra en suelo de conservación, aplicándole la **zonificación Área Natural Protegida (ANP)**, en el cual se establece que regirá la zonificación establecida en los Programas de Manejo del ANP. ----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-4378-2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones legales conforme a derecho correspondan en el sitio de referencia con la finalidad que no se sigan realizando construcciones sin contar con Licencia de Construcción Especial e imponer e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que continúen las obras constructivas.-----

En el mismo sentido, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3587-2021, esta Entidad solicitó 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 materia ambiental por la construcción existente en el sitio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes con la finalidad de evitar que se deteriore el Área Natural Protegida en detrimento al medio ambiente.-----

Por otro lado, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3644-2021, esta Entidad solicitó 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 conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2005/2021, de fecha 18 de noviembre de 2021, informó que solicitó a Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realice la visita de verificación correspondiente en materia de construcción.-----

En conclusión, la construcción realizada para uso comercial en el sitio ubicado en calle Guadalupe Pantoja número 1, colonia Amalacachico, Alcaldía Xochimilco; incumple 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 sin contar con Licencia de Construcción Especial y se contenga el crecimiento de asentamientos humanos irregulares en las Áreas Naturales Protegidas, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes.-----

Toda vez que al sitio de denuncia, se ubica en **suelo de conservación** aplicándole la zonificación **Área Natural Protegida (ANP) con categoría de zona sujeta a conservación ecológica "Ejido de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco"** y que de acuerdo a su Programa de Manejo le aplica la **zonificación sub zona Restauración Ecológica (RE)**, donde la **actividad de asentamientos humanos, de artesanías y alimentos tradicionales se encuentran prohibidas**, 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 materia ambiental, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes con la finalidad de preservar el suelo de conservación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

4. El predio motivo del presente dictamen no está dentro o colindante a algún **Área de Valor Ambiental (AVA)**. -----
5. Conforme al Inventario de Áreas Naturales Protegidas, consultado en el SIG PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", el predio motivo del presente dictamen **se encuentra parcialmente dentro del ANP denominada Ejidos de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco**. -----
6. De acuerdo con el **mapa Zonificación del "ANP-EXSGA" (Zona de Protección, Zona Chinampera y Agrícola de Temporal y Zona de Uso Público)** consultado en el SIG PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", del Programa de manejo del ANP, con categoría de zona sujeta a conservación ecológica "**Ejido de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco**" vigente, al predio motivo del presente dictamen le aplica la **zonificación sub zona Restauración Ecológica (RE)**, donde la actividad específica **asentamiento humano se encuentra prohibida**, mientras que, la única actividad específica relacionada al comercio es la de **artesanías y alimentos tradicionales, misma que también se encuentra prohibida**. -----
7. Con base en el estudio multitemporal, se desprende en el sitio lo siguiente:-----
 - a) En marzo de 2018, en el predio se encontraban 2 construcciones, desplantas en una superficie total aproximada de 44.60 m² y 12 m². -----
 - b) De marzo a julio del año 2019, 1 de las 2 construcciones preexistentes siguen en pie y se observa una construcción nueva, quedando en total 2 construcciones, desplantándose en aproximadamente 44.60 m² y 2.1 m² respectivamente, mismas que son de tipo semiconsolidadas, de un nivel. -----
 - c) En abril de 2020, las 2 construcciones preexistentes fueron retiradas, observando una construcción consolidada de 1 nivel, con una superficie aproximada de desplante de 183.98 m², constituida por muros revestidos y cubierta de concreto armado, además, de que en el costado colindante con la calle Guadalupe Pantoja cuenta con dos locales comerciales. -----
 - d) En el reconocimiento de hechos de fecha 06 de octubre de 2021, se conservan las mismas características identificadas en abril de 2020. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

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. Al sitio ubicado en calle Guadalupe Pantoja número 1, colonia Amalacachico, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico para la Ciudad de México** le aplica la zonificación **Área Natural Protegida (ANP) con categoría de zona sujeta a conservación ecológica "Ejido de Xochimilco y San Gregorio Atlapulco"** y que de acuerdo a su Programa de Manejo le aplica la zonificación **sub zona Restauración Ecológica (RE)**, donde la actividad de **asentamiento humano, comercio de artesanías y alimentos tradicionales se encuentran prohibidas** y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** vigente el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido.----
2. Del reconocimiento de hechos y el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría se tiene que en el sitio denunciado se identificó una construcción consolidada de 1 nivel de altura, con una superficie aproximada de desplante de 183.98 m², constituida por muros revestidos y cubierta de concreto armado, además, que cuenta con dos locales comerciales. -----
3. 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 materia ambiental por la construcción existente en el sitio investigado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes con la finalidad de evitar la consolidación de Asentamientos Humanos Irregulares que deterioren las Áreas Naturales Protegidas que están dentro del suelo de conservación en detrimento al medio ambiente.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el sitio denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad que no se sigan realizando construcciones sin contar con Licencia de Construcción Especial y se contenga el crecimiento de las construcciones y se deterioren las Áreas Naturales Protegidas que están dentro del suelo de conservación.-----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4251-SOT-1574

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, así como, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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. ----

ICP/JDMM/MTG