



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUL 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5981-SOT-1282, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de noviembre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 9 de diciembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 I, III, VIII 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México, y el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

Personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio denunciado ubicado en Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, con cuentas catastrales 058_386_07 y 058_386_3A, con la finalidad de realizar reconocimiento de hechos denunciados, diligencia en la que, se constató desde vía pública la existencia de dos cuerpos constructivos de 1 y 4 niveles, concluidos y habitados. No se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, ni actividades propias de la construcción. Es importante señalar, que se observaron sellos de suspensión impuestos por la Alcaldía Xochimilco, sin número de procedimiento ni fecha de imposición de medida. Durante dicha diligencia se realizó un sobrevuelo con un vehículo aéreo no tripulado (dron) con plan de vuelo trazado. -----



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

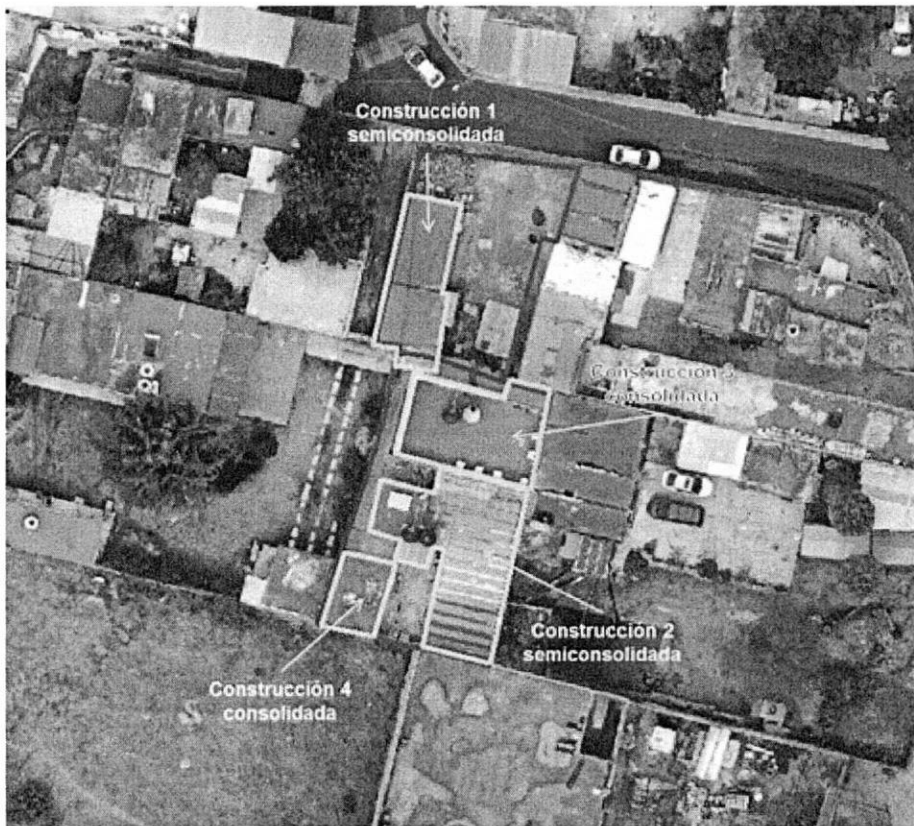
Aunado a lo anterior, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que para el sitio ubicado en Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, con cuentas catastrales 058_386_07 y 058_386_3A, se determinó lo siguiente:-----

1. Dentro del predio se observan 4 construcciones: 3 construcciones de 1 nivel de altura, dos consolidadas de muros revestidos y cubierta de concreto armado y lámina metálica; la tercer construcción de muros revestidos y cubierta de concreto armado. La cuarta construcción de tipo consolidada, (sic) de 4 niveles, un pretil en la azotea y una estructura donde se encuentran las escaleras, de muros revestidos, con entresijos y cubierta de concreto armado. -----
2. Las cuatro construcciones se ubican en las siguientes coordenadas centroides: construcción 1 semiconsolidada: E1 486211.120661, N1 2129035.42547 y se desplanta en 73.03 m²; la construcción 2 semipermanente: E2 486214.546293, N2 2129011.98992 y se desplanta en 134.54 m²; la construcción 3 consolidada: E3 486216.100281, N3 2129022.84491 y se desplanta en 94.10 m² y la construcción 4 consolidada: E4 486205.947125, N4 2129008.31689 y se desplanta en 30.72 m².-----
3. De acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, los predios motivo del presente dictamen se encuentran dentro de Suelo de Conservación, aplicándose la zonificación **Producción Rural Agroindustrial / Habitacional Rural de Baja Densidad (PRA/HRB)**, la cual estaba sujeta a la **Norma de Ordenación Particular, Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos**, que mencionaba que los predios que se encontraran en dicha zonificación estarán sujetos a los resultados de un estudio específico, y que en tanto no se dictamine, quedara condicionada y **regirá la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco de 1997**. Como resultado del estudio específico, aquellas viviendas que sean factibles de consolidación quedarán sujetas a la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular, Asentamientos con Regulación Especial**.-----
4. Con las modificaciones al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco** publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 16 de marzo de 2017, en las que se **deroga la Norma de Ordenación Particular, Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos**, señalada en el punto anterior, los predios motivo del presente dictamen quedan sujetos a lo establecido por el artículo 24 Quinquies (relativo al procedimiento a seguir por la Comisión de Evaluación de Asentamiento Humanos Irregulares) y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo anterior, **el predio motivo del presente dictamen queda sujeto a lo acordado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares, mientras tanto, los predios cuenta con la zonificación Producción Rural Agroindustrial / Habitacional Rural de Baja Densidad (PRA/HRB)**.-----
5. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente, para la zonificación **Producción Rural Agroindustrial / Habitacional Rural de Baja Densidad (PRA/HRB)**, no señala algún uso de suelo, por lo que **queda sujeto a lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares**, en tanto no es posible determinar los usos de suelo aplicables a los predios.-----



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

6. 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 PDU (Programas de Desarrollo Urbano), la cual queda sujeta a lo establecido en el PDDU para Xochimilco vigente.-----
7. En tanto la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares no resuelva con base al procedimiento descrito en el Artículo 24 Quinquies, a los predios motivos del presente dictamen no les aplican las Normas Generales o Particulares de Ordenación.-----
8. En tanto la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares no resuelva con base al procedimiento descrito en el Artículo 24 Quinquies, en los predios motivos del presente dictamen no es posible calcular la densidad e intensidad de construcción. -----



Simbología

- Poligonal de los predio motivo del presente dictamen
- Construcciones al interior del predio.

Tabla 1. Coordenadas Centroides UTM WGS84 Zona 14N y desplante			
Identificación	E	N	Desplante m ²
Construcción 1 semiconsolidada	486211 120661	2129035 42547	73.03
Construcción 2 semiconsolidada	486214 546293	2129011 98992	134.59
Construcción 3 consolidada	486216 100281	2129022 84491	94.10
Construcción 4 consolidada	486205 947125	2129008 31689	30.72

Fuente: elaboración propia en base a la ortoimagen generada de la información obtenida del sobrevuelo dron realizados el 16 de febrero de 2022.

Imagen 4. Construcciones al interior del predio.

Fuente: Ortoimagen genera a partir de la información obtenida del sobrevuelo dron de fecha 16 de febrero de 2022.



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

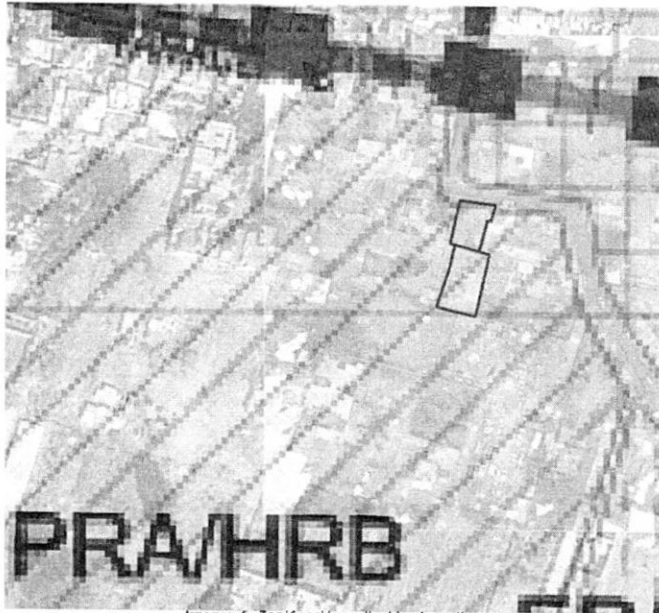


Imagen 5. Zonificación aplicable al predio. Fuente: PDDU Xochimilco, 2005.



Simbología

Poligonal de los predios motivo del presente dictamen



Imagen 6. Zonificación aplicable al predio. Fuente: PGOE 2000, SIG PAOT.



Simbología

Poligonal de los predios motivo del presente dictamen

En ese sentido, cabe señalar que el Suelo de Conservación es una región crítica para el bienestar de los habitantes de la Ciudad de México y Zona Metropolitana, por los servicios ambientales que presta, el funcionamiento natural de sus ecosistemas y agroecosistemas es fundamental para el mantenimiento del ciclo hidrológico de la Cuenca de México, ya que abarca las zonas más importantes para la recarga del



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

acuífero. Además, la vegetación natural regula los escurrimientos superficiales y protege al suelo de la erosión hídrica y eólica. Asimismo, es una región prioritaria para la conservación de la diversidad biológica, especialmente por la diversidad de tipos de vegetación que contiene y su riqueza de vertebrados terrestres.-

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOUDU/DRPP/144/2022 de fecha 21 de enero de 2022, informó que al predio de mérito le corresponde la zonificación **PRA-HRB** (Producción Rural Agroindustrial- Habitacional Rural Baja Densidad), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, asimismo, que no cuenta con antecedentes de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, mediante oficio XOCH13-DGO-0044-2022 de fecha 17 de enero de 2022, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente alguno de Licencia de Construcción especial, por lo que solicitó visita de verificación en materia de construcción a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de esa Alcaldía, mediante oficio XOCH13-DGO-0049-2022 de fecha 17 de enero de 2022. -----

Posteriormente, mediante oficios XOCH13-DGO-0130/2022 y XOCH13-SVR-301-2022 de fechas 4 de febrero de 2022 y 23 de marzo de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como, la Subdirección de Verificación y Reglamentos, ambas de la Alcaldía Xochimilco, informaron que para el predio objeto de denuncia se emitió Orden de Visita de Verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, bajo el número de expediente DUYUS160252-2021, a la cual en fecha 12 de agosto de 2021 recayó Acuerdo Administrativo de Clausura total temporal como medida de seguridad, mismo que ha sido objeto de reposición de sellos en fechas 3 de septiembre y 30 de noviembre de 2021. -----

En conclusión, el predio ubicado en Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, con cuentas catastrales 058_386_07 y 058_386_3A, se encuentra dentro de suelo de conservación en donde se ejecutaron 4 construcciones que ubican en las siguientes coordenadas centroides: construcción 1 semiconsolidada: E1 486211.120661, N1 2129035.42547 y se desplanta en 73.03 m²; la construcción 2 semipermanente: E2 486214.546293, N2 2129011.98992 y se desplanta en 134.54 m²; la construcción 3 consolidada: E3 486216.100281, N3 2129022.84491 y se desplanta en 94.10 m² y la construcción 4 consolidada: E4 486205.947125, N4 2129008.31689 y se desplanta en 30.72 m², las cuales no contaron con Licencia de Construcción Especial por lo que contraviene el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento administrativo DUYUS160252-2021, en el que impuso estado de clausura total temporal y 2 reposiciones de sellos. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado que recayó al procedimiento administrativo DUYUS160252-2021, en el que impuso estado de clausura y 2 procedimientos de reposición de sellos. -----

De igual modo, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en el sitio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a las personas responsables de las actividades investigadas, con la finalidad de conservar el suelo de conservación y evitar la instalación de asentamientos humanos irregulares. -----



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

Cabe señalar que del 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 predio ubicado en **Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, con cuentas catastrales 058_386_07 y 058_386_3A, le aplica la zonificación Producción Rural Agroindustrial / Habitacional Rural de Baja Densidad (PRA/HRB), sin embargo, no le aplican las Normas Generales o Particulares de Ordenación y no es posible calcular la densidad e intensidad de construcción. -----**
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Comercio número 23, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, con cuentas catastrales 058_386_07 y 058_386_3A, se encuentra dentro de suelo de conservación en donde se ejecutaron 4 construcciones que ubican en las siguientes coordenadas centroides: construcción 1 semiconsolidada: E1 486211.120661, N1 2129035.42547 y se desplanta en 73.03 m²; la construcción 2 semipermanente: E2 486214.546293, N2 2129011.98992 y se desplanta en 134.54 m²; la construcción 3 consolidada: E3 486216.100281, N3 2129022.84491 y se desplanta en 94.10 m² y la construcción 4 consolidada: E4 486205.947125, N4 2129008.31689 y se desplanta en 30.72 m², las cuales no contaron con Licencia de Construcción Especial por lo que contraviene el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento administrativo DUYUS160252-2021, en el que impuso estado de clausura total temporal y 2 reposiciones de sellos.-
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado que recayó al procedimiento administrativo DUYUS160252-2021, en el que impuso estado de clausura y 2 procedimientos de reposición de sellos. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en el sitio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a las personas responsables de las actividades investigadas, con la finalidad de conservar el suelo de conservación y evitar la instalación de asentamientos humanos irregulares. -----

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: -----



Expediente: PAOT-2021-5981-SOT-1282

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

JANC/EBP/JEGG

