

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2025

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-1140-SOT-320, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de febrero de 2024, 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 materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Cerrada de Cerezos III, S/N, Colonia Los Pinos, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de febrero de 2024. -----

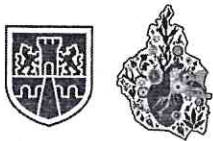
Mediante Acta Circunstanciada de Reconocimiento de Hechos de fecha 04 de julio de 2024, se desprende la aclaración de domicilio en la que se llevan a cabo los hechos motivo de denuncia, por lo que se entenderá como el domicilio de los hechos objeto de investigación el ubicado en Cerrada Cerezos III, con coordenadas X:486286, Y: 2126744, Colonia Los Pinos, Alcaldía Xochimilco. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 BIS 1 fracciones III, IV y V, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 74, 89 y 90 de su Reglamento. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación), y construcción como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. -----

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



1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación), y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México.-----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Ahora bien, en materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

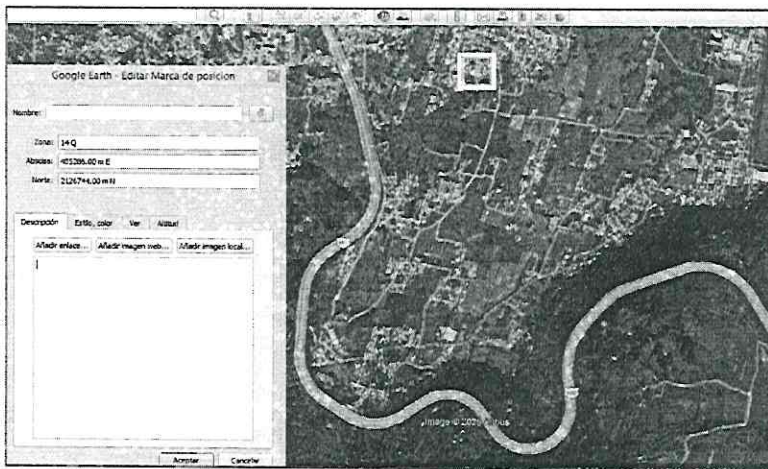
Así también, el Reglamento previamente referido, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----



En este mismo orden de ideas, el artículo 57 del multicitado Reglamento establece que para las edificaciones ubicadas en suelo de conservación se requiere del trámite de la Licencia de Construcción Especial. -----

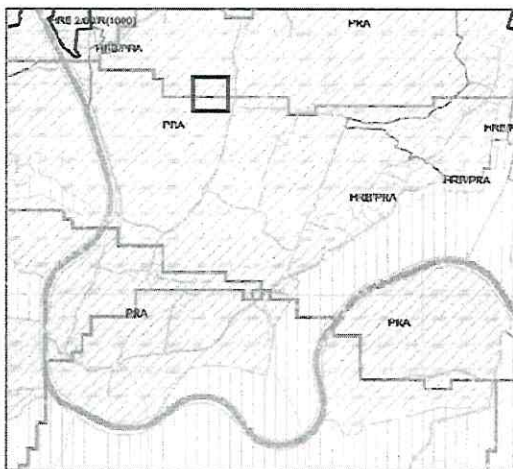
Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se hizo constar que se observó un inmueble preexistente conformado por 2 niveles de altura, aparentemente habitados, con un tercer nivel de reciente construcción en etapa de obra gris y/o acabados, asimismo, en la azotea se observó el habilitado y armado de acero para castillos, así como un pretil conformado por 6 hiladas de block macizo. Durante la diligencia, no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, asimismo, no se observó letrero que refiriera datos de algún proyecto constructivo. -----

En relación con lo anterior, se visualizó el plano de difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al cual se sobrepone la poligonal del predio objeto de denuncia, identificando que el mismo se encuentra en suelo de conservación y le aplica la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial), donde el uso de suelo para vivienda no se encuentra permitido, como se muestra a continuación: -----



Ubicación del predio objeto de denuncia, de conformidad con las coordenadas obtenidas durante el Reconocimiento de Hechos realizado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. PAOT

Fuente: Google Earth

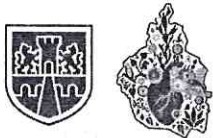


SUELO DE CONSERVACIÓN	
RE	RESCATE ECOLÓGICO
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
PRA	PRODUCCIÓN RURAL AGROINDUSTRIAL

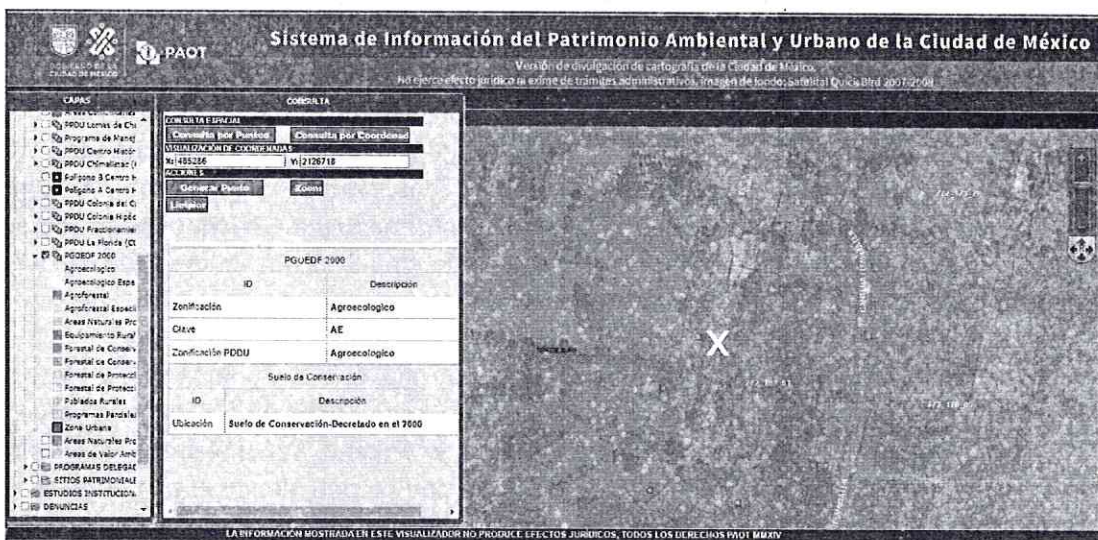
Zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.

Fuente: SEDUVI

De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para la Ciudad de México, del Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano



de la Ciudad de México (SIG PAOT) a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo, identificando que el predio objeto de investigación se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **AE (Agroecológico)**, como se muestra a continuación: -----



Localización del predio objeto de denuncia conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico, le aplica la zonificación "Agroecológico". Fuente: SIG PAOT

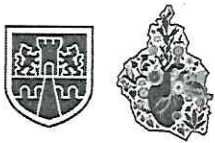
Asimismo, visualizó la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, consultada en la plataforma previamente referida", a la cual se sobreponen las coordenadas del predio objeto de denuncia y se identificó que el sitio denunciado no pertenece a ninguno de ellos, como a continuación se muestra: -----



Localización del predio objeto de denuncia de acuerdo a la localización de Asentamientos Humanos Irregulares.

Fuente: SIG PAOT

Por otro lado, 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 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.-

En este sentido, es importante mencionar que el área clasificada como Agroecológica agrupa aquellas áreas con alto potencial para el desarrollo de actividades productivas agrícolas y pecuarias; por lo que deben evitarse las prácticas que alteren la capacidad física y productiva del suelo y de los recursos naturales. ----

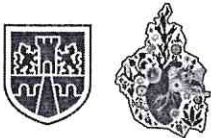
En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de preservar el suelo de conservación y evitar la instalación y crecimiento de asentamientos humanos irregulares. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de 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. -----

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

1. De conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al inmueble ubicado en Cerrada Cerezos III, con coordenadas X:486286, Y: 2126744, Colonia Los Pinos, Alcaldía Xochimilco, se localiza en Suelo de Conservación y le aplica la zonificación PARA (Producción Rural Agroindustrial). Asimismo, conforme al Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México, le corresponde la zonificación AE (Agroecológico), donde el uso de suelo habitacional no se encuentra permitido. -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente conformado por 2 niveles de altura, aparentemente habitados, con un tercer nivel de reciente construcción en etapa de obra gris y/o acabados, asimismo, en la azotea se observó el habilitado y armado de acero para castillos, así como un pretil conformado por 6 hiladas de block macizo. Durante la diligencia, no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, asimismo, no se observó letrero que refiriera datos de algún proyecto constructivo. -----
3. corresponde a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección en



el predio objeto de denuncia 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 Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de 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. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales y Desarrollo Rural de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, para los fines 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

JHM/VCU