

Anexo

Expediente: **CDHCM/III/122/XOCH/22/D1658**

Víctimas directas:

Luis Benito Castillo Sandoval, Persona mayor víctima 1

Marcos Fidel Chávez y Torres, Persona mayor víctima 2

Miguel Antonio Sandoval Balanzario, Persona mayor víctima 3

Rocío Chávez Munguía, Mujer víctima directa 4

1. Escrito de 14 de mayo de 1972 por el que se solicitó al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal que realizara la certificación del 17 de junio de 1878 mediante la cual el representante de los vecinos del Barrio de San Juan en Xochimilco, celebró la compraventa respecto del Rancho de Xaltocan, el cual se encontraba en los llanos de la localidad, para esta compraventa se unieron 59 vecinos.

2. Escrito de Marcos Fidel Chávez y Torres del 14 de mayo de 1972, por el que solicitó al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal que realizara la certificación del 17 de junio de 1878, mediante la cual el representante de los vecinos del Barrio de San Juan en Xochimilco, celebró la compraventa respecto del Rancho de Xaltocan.

3. Escrito del señor Miguel Antonio Sandoval Balanzario, del 14 de mayo de 1972 en el que solicitó al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal que realizara la certificación del 17 de junio de 1878, mediante la cual el representante de los vecinos del Barrio de San Juan en Xochimilco, celebró la compraventa respecto del Rancho de Xaltocan.

4. Copia certificada del Contrato privado de compraventa del 7 de enero de 1980, celebrado por el señor [...], como parte vendedora, y el señor Luis Benito Castillo Sandoval, como parte compradora, respecto del terreno denominado “Ex Rancho de Xaltocan” en la demarcación Xochimilco del entonces Distrito Federal; documento que fue ratificado por las partes ante el licenciado Raúl Name Neme, Notario Público 79 con residencia en Los Reyes La Paz, Estado de México, del que se desprende lo siguiente:

[...]

DECLARACIONES

I.- El vendedor declara bajo protesta de decir verdad que es poseedor del terreno denominado “EX RANCHO DE XALTOCAN” que se encuentra ubicado en los alrededores de Xochimilco, sin embargo lo ha venido poseyendo de manera pacífica, pública, continua y de buena fé(sic) en su concepto de propietario.

II. El vendedor declara bajo protesta de decir verdad que el terreno antes mencionado se encuentra determinado dentro de las siguientes medidas, colindancias y superficie:

AL NORTE Mide 25.00 mts. y colinda con propiedad del señor [...]

AL SUR Mide 25.00 mts. y colinda con propiedad de la [...].

AL ORIENTE Mide 14.00 mts. y colinda con Calle María Candelaria.

AL PONIENTE Mide 14.00 mts. y colinda con propiedad del señor [...]

AMPARANDO UNA SUPERFICIE TOTAL DE 350.00 MTS.² (TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS)

III. El vendedor declara bajo protesta de decir verdad que el terreno antes mencionado no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y no paga Impuesto Predial a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, así mismo el vendedor lo adquirió(sic) por compraventa hecha.

C L A U S U L A S

PRIMERA: El Vendedor declara que el terreno objeto de este contrato se encuentra deslindado en la declaración Segunda del presente contrato privado de compra-venta, el que se tiene por transcrito para todos los efectos legales consecuentes tal como si se insertasen a la letra y así el señor LUIS BENITO CASTILLO SANDOVAL, compra y adquiere para sí los derechos de propiedad del terreno mencionado. [...]

5. Copia certificada del Contrato privado de compraventa del 20 de septiembre de 1999, celebrado por el señor [...], como parte vendedora, y el señor Marcos Fidel Chávez y Torres, como parte compradora, respecto de una fracción del terreno “Ex Rancho de Xaltocan”, ubicado en la demarcación Xochimilco del entonces Distrito Federal, mismo que fue ratificado por las partes ante el licenciado Raúl Name Neme, Notario Público 79 con residencia en Los Reyes La Paz, Estado de México, del que se desprende lo siguiente:

[...]

DECLARACIONES

I.- El vendedor manifiesta bajo protesta de decir verdad, que es poseedor y legítimo propietario de una fracción de terreno denominado “EX RANCHO DE XALTOCAN”, ubicado en la calle del [...] Xochimilco, D.F., por haberlo adquirido por contrato verbal de Cesión de derechos Hereditarios que le hizo el señor [...] en el año de 1970, el cual no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el D.F., sin embargo éste siempre lo ha venido poseyendo de manera pública, pacífica, continua, de buena fe y en concepto de propietario, desde la fecha en que 110(sic) adquirió hasta estos últimos días.

II.- El vendedor manifiesta bajo protesta de decir verdad que el terreno objeto de este contrato se encuentra determinado dentro de las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en 25.2 metros y colinda(sic) con propiedad de [...]

AL SUR, en 28.54 metros y colinda con propiedad de la [...].

AL ORIENTE, en 14.00 metros y colinda con propiedad de [...]

AL PONIENTE, en 14.52 metros y colinda con la calle denominada Del Mercado

AMPARANDO UNA SUPERFICIE TOTAL APROXIMADA DE 378.17 METROS CUADRADOS (TRESCIENTOS SETENTA CUADRADOS(sic) Y DIECISIETE DECÍMETROS).

III. El vendedor manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de todo gravamen o embargo y al corriente en el pago de sus impuestos prediales.
[...]

CLAUSULAS

PRIMERA.- El señor [...] vende y el señor MARCOS FIDEL CHÁVEZ TORRES, compra y adquiere para sí los derechos de posesión y propiedad del inmueble que se encuentra descrito y deslindado en la declaración segunda de este contrato, la que se tiene por transcrita para todos los efectos legales a que haya lugar. [...]

6. Copia certificada del contrato privado de compraventa celebrado el 16 de febrero de dos mil [...] como vendedor el señor [...] y por otra como comprador comparece el señor [...], quienes en pleno uso de sus facultades mentales [...] manifestaron que celebran el presente contrato privado de compraventa, que sujetan a las siguientes Declaraciones y Cláusulas:

DECLARACIONES

I.- El señor [...] declara bajo protestas de decir verdad, que es legítimo propietario en carácter de dueño, publica, pacífica, continua y de buena fe de la fracción de terreno Ex Rancho de Xaltocan, ubicado en la calle [...], por haberlo adquirido por compraventa que de él hicieron a su favor los señores [...] y la señora [...], el día 2 de octubre de 1972, fecha desde la cual lo ha tenido en posesión con los caracteres antes mencionados.

II. Igualmente declara el VENDEDOR que el inmueble descrito anteriormente tiene una superficie de 175.00 m² (CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 25.00 metros cuadrados, con terreno propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

AL SUR: En 25 metros con terreno propiedad del señor [...].

AL ORIENTE. En 7.00 metros, actualmente con Calle del Mercado.

AL PONIENTE: En 7:00 metros, con propiedad del señor [...].

III. Además declara el VENDEDOR que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra inscrito en los libros de Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal bajo los siguientes datos: [...].

Constándole los hechos anteriores al COMPRADOR y estando de acuerdo con ellos, proceden a formalizar el presente contrato privado de compraventa de acuerdo a las siguientes Cláusulas:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El señor [...], VENDE al señor [...], quien adquiere libre de todo gravamen, la fracción del Ex Rancho de Xaltocan que se encuentra ubicado actualmente en la [...]; con las superficies, medidas y colindancias que han quedado descritas [...]

7. Copia certificada del Contrato privado de compraventa del 15 de abril de 2013, celebrado por la señora [...], en su carácter de vendedora, y el señor Miguel Antonio Sandoval Balanzario, como parte compradora, respecto de una fracción del terreno denominado “Ex Rancho de Xaltocan”; instrumento que fue certificado por el licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario Público 155 de la Ciudad de México, del que se desprende lo siguiente:

[...]

DECLARACIONES

I.- LA C. [...] DECLARA QUE ADQUIRIÓ UNA FRACCIÓN DE TERRENO DENOMINADO “EX RANCHO DE XALTOCAN” EL DÍA QUINCE DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO CON LA C. [...], EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO [...], EN LA DELEGACIÓN XOCHIMILCO EN EL DISTRITO FEDERAL, EL CUAL TIENE SUPERFICIE DE 280 M². (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS), CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORTE MIDE 40.00 METROS Y COLINDA CON CALLE PÚBLICA.

AL SUR MIDE EN 40.00 METROS Y COLINDAN(sic) CON PROPIEDAD DEL SEÑOR [...]

AL ORIENTE MIDE 7.00 METROS Y COLINDA CON PROPIEDAD(sic) DEL SEÑOR [...]

AL PONIENTE MIDE 7.00 METROS Y COLINDA CON PROPIEDAD DE [...]

[...]

CLÁUSULAS

PRIMERA.- LA C. [...] LE TRANSMITE LOS DERECHOS DE POSESIÓN Y PROPIEDAD AL C. MIGUEL ANTONIO SANDOVAL BALANZARIO, ÉSTE LO ACEPTA Y ADQUIERE PARA SÍ, UNA FRACCIÓN DEL TERRENO DENOMINADO “EX RANCHO DE XALTOCAN” UBICADO EN LA [...], EN LA DELEGACIÓN XOCHIMILCO EN EL DISTRITO FEDERAL, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 280 M². (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) [...]

8. Instrumento Cincuenta Mil Trescientos Cuarenta y Ocho del 21 de marzo de 2018 emitido por el licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario 155 del Distrito Federal, mediante el cual se hace constar:

[...]

CUARTA.- Los señores [...], como ÚNICOS y UNIVERSALES HEREDEROS, en la Sucesión a bienes del señor [...] nombran a la señora ROCÍO CHÁVEZ MUNGUÍA como ALBACEA de la Sucesión de mérito, la señora [...] igualmente nombra a la señora ROCÍO CHÁVEZ MUNGUÍA como albacea. [...]

9. Resolución de Resguardo Administrativo de fecha 2 de agosto de 2021, emitida por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, dentro del expediente administrativo [...], de la que se desprende lo siguiente:

[...]

RESULTANDOS

1.- Con fecha 19 de julio del año 2021, se giró oficio XOCH13-DGJ/2679/2021, solicitando un informe a la Subdirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra de esta Alcaldía, relacionado con los antecedentes sobre la posesión o propiedad del inmueble ubicado en calle del [...], Barrio Xaltocan, Alcaldía de Xochimilco, Ciudad de México, C. P. 16090, donde aparezca como titular algún particular o persona moral y en respuesta a lo anterior, mediante oficio XOCH13/STT/120/2021 de fecha 23 de julio de 2021 el área señalada, informó lo siguiente: “... *no existe antecedente alguno en los archivos de esta Subdirección, y se tiene conocimiento de que dicho inmueble se encuentra abandonado, desde hace aproximadamente 20 años, afectando directa o indirectamente el turismo que llega al lugar y la seguridad pública*”.

2.- Se solicitó mediante oficio XOCH13/DGJ/2671/2021 a la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de esta Alcaldía de Xochimilco, informara si en dicha oficina se cuenta con antecedentes respecto del trámite o conocimiento de propietario y/o poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, por lo que mediante oficio de fecha 20 de julio de 2021, esencialmente se señaló: “...*realizada una búsqueda de trámite de uso de suelo y de alineamiento y número oficial relativo al inmueble ubicado en calle del [...], Alcaldía de Xochimilco, Ciudad de México, C. P. 16090, no se cuenta con antecedentes a partir del año 2005 a la fecha*”.

3.- Con fecha 12 de julio de 2021, se solicitó mediante oficio número XOCH13/DGJ/2598/2021, un informe a la Coordinación de Seguridad Pública de esta Alcaldía, con el objeto de que en la esfera de sus atribuciones comunicara a esta Dirección General, si tiene conocimiento de algún antecedente relativo al inmueble que es materia de esta resolución, informando que el lugar por su abandono es ocupado temporal y ocasionalmente por personas en condición de indigencia o calle y por adictos a las drogas, presumiéndose que también se consuman delitos de distinto orden o sirve para la ocultación de conductas antisociales.

4.- Con fecha 14 de julio de 2021, se recibió informe suscrito por la C. Sandra Barrón Martínez, Coordinadora de Seguridad Pública de esta Alcaldía, en el que refiere: *“...se tienen datos que en inmueble se ocultan delincuentes después de asaltar a transeúntes y afluencia de personas de la calle, incluyendo persona de edad avanzada en extrema pobreza...”*

5.- Con fecha 15 de julio del dos mil veintiuno, se realizó una inspección ocular, por el C. Enrique Estrada López, personal adscrito a esta Dirección General, quien manifestó lo siguiente: *“...se encuentra un inmueble ubicado en la calle del [...], Alcaldía de Xochimilco, en esta Ciudad de México, donde hago constar que se observa dicho inmueble totalmente destruido y abandonado, sin que existan evidencias de que se utilicen como vivienda, dado que conserva con deterioro características de un establecimiento mercantil, con vidrios rotos, basura, desgaste en herrería, paredes en mal estado, pisos rotos, siendo todo lo que se observa desde el exterior...”*

6.- Se agrega copia certificada del expediente integrado con motivo de la licencia de funcionamiento número [...], de fecha 23 de abril de 1991, con número de expediente [...], donde es relevante para los fines del presente expediente la nota informativa de fecha 26 de julio del año 2004, donde se hace constar que el establecimiento mercantil dejó de prestar el servicio como establecimiento mercantil.

7.- De manera importante, se transcribe lo dispuesto en el artículo 17 fracción V de la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, que a la letra dispone:

“Artículo 17. Corresponde a las Alcaldías, las atribuciones siguientes:

V. Conservar, de acuerdo con los lineamientos establecidos por las autoridades competentes, los sitios inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO”.

En el presente caso el inmueble materia de resguardo constituye uno de dichos sitios.

7(sic). – Derivado de los incisos anteriores, queda acreditado que al no poder tener prueba, dato o hallazgo cierto e inequívoco de quien es el propietario y el poseedor del inmueble ubicado en calle [...], Alcaldía de Xochimilco, Ciudad de México, C. P. 16090, de conformidad con el artículo 785 del Código Civil de la Ciudad de México, se está en presencia de un bien vacante, ante lo cual, sin afectar derechos de terceros en relación a dicho bien raíz, de ser procedente y

fundado deberá quedar bajo resguardo administrativo de esta Alcaldía, tomando en cuenta el interés de este órgano político administrativo por conservar y alentar acciones de preservación de la poligonal que corresponde al Patrimonio Mundial de la Humanidad declarado por la UNESCO en fecha 11 de diciembre de 1987, localizándose dentro de dicha poligonal el inmueble que nos ocupa y ante el estado de abandono en que se encuentra, lo cual contraviene el espíritu regulador del derecho de propiedad privada y su aprovechamiento; además de estar comprobado que por el abandono supradicho que es más que evidente se ocasiona una contaminación visual sin que pase por alto el hecho de que personas extrañas usen el inmueble para fines que en mucho afectan la imagen de esta demarcación territorial en su área patrimonial y por ende histórica, incluyendo gravemente la posible consumación de delitos, con lo que se afecta la imagen turística del lugar, causando deterioro económico, cultural y social a nuestro país y a la demarcación territorial Xochimilco.

Por lo anterior, es fundado emitir los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el presente asunto [...].

II.- Con la finalidad de determinar la procedencia o improcedencia de sujetar a resguardo administrativo el inmueble que es materia de esta resolución, es preciso primeramente valorar el caudal probatorio que se tiene en este momento a la vista, llegándose a la conclusión de que dada la naturaleza de dichos instrumentos, es inconcuso que se trata de documentos públicos que quedan desahogados por su propia y especial naturaleza, generando prueba plena en el ámbito del suscrito conforme a las reglas de la lógica y la experiencia y valor de la prueba tasada, atento a lo dispuesto por los artículos 402, 403 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ordenamiento supletorio a la materia administrativa, ya que son producto del ejercicio de las atribuciones que se conceden a los servidores públicos de este Órgano Político Administrativo, los que así valorados de forma armónica, partiendo de la verdad conocida hacia la que se busca, se llega a la certeza jurídica de que el inmueble ubicado en calle [...], Alcaldía de Xochimilco, Ciudad de México, C. P. 16090, en apariencia no existe de que cuente con propietario y/o poseedor cierto y conocido, por lo que en aplicación del artículo 785 del Código Civil para la Ciudad de México, debe estimarse, salvo prueba en contrario, que se trata de un bien vacante inmerso en la poligonal patrimonial que conforme al contenido del Decreto que preserva la zona patrimonial, se declara que es de UTILIDAD PÚBLICA, entre otras, la conservación y recuperación de las zonas así declaradas, incluyendo los bienes históricos, sin que pase por alto que el bien inmueble citado bajo esas características se encuentra sujeto a controversia sobre su posesión y propiedad entre particulares, situación que robustece el ánimo de esta Alcaldía por preservar patrimonialmente ese bien de interés primordial al considerarse un espacio de proyección para el turismo nacional y extranjero dado su entorno.

Ahora bien, es importante especificar los fundamentos legales por los que esta Autoridad Administrativa Local, procede dar inicio al procedimiento administrativo, las mismas las encontramos en el ámbito de la Norma Constitucional Fundamental y en las leyes secundarias, como a continuación se plasma, a saber:

Conforme a lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se dispone:

“... La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”

Atento a lo anterior y toda vez que esta Alcaldía se encuentra reconocida como Órgano Político Administrativo que forma parte de la Federación [...] lo que deviene en una facultad implícita consistente en el deber legal de proteger la primigenia propiedad que tiene por Representante al Estado que a su vez ejerce sus propias facultades a través de sus Órganos de Gobierno, de ahí que la intervención resulta lícita y enmarcada dentro de los cauces legales, atendiendo a que constituye un deber de esta Alcaldía proteger y generar acciones administrativas para salvaguardar la posesión y el dominio del bien inmueble ubicado en calle [...], Alcaldía de Xochimilco, Ciudad de México, C. P. 16090, como un bien inmueble que originariamente ha pertenecido al Estado Mexicano, y que a pesar de su individualización y cambio de régimen a propiedad privada; sin embargo, por su estado de abandono e inutilización, ha dejado de generar uno de los atributos de la propiedad privada como lo es el “derecho de disfrute”, que se reconoce al propietario, situación por demás relevante, enriquecida por la circunstancia de que el inmueble está ubicado dentro de la Poligonal considerada como Patrimonio Mundial de la Humanidad declarado en fecha 11 de diciembre de 1987 por la UNESCO y en lo específico dentro de una Zona de Monumentos, además de ser parte de la zona turística donde acuden diariamente turistas nacionales y extranjeros y se ejerce el comercio local, haciendo singular y potencialmente funcional y benéfico para los habitantes de esta Alcaldía Xochimilco, en su proyección y valor nacional e internacional dentro de su entorno urbano [...] se decreta el RESGUARDO ADMINISTRATIVO del bien inmueble materia del presente procedimiento, surtiendo efectos en los términos y condiciones que se expresan en esta resolución [...] por lo que el abandono como un HECHO NOTORIO, relevante y de interés para esta Autoridad, condiciona a que el inmueble tenga una imagen destructiva y deshonrosa para los turistas y paseantes que a diario acuden al Embarcadero Nativitas y Zacapa [...]

Atento a lo anterior [...] SE APERTURA Y RADICA EL PRESENTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO bajo el número de expediente [...], con el objeto de que el posible propietario, poseedor, titular, encargado y/o responsable del inmueble materia del procedimiento goce del derecho de audiencia [...].

[...] esta Alcaldía considera pertinente otorgar un PLAZO DE QUINCE DÍAS HÁBILES, contados a partir de que se haga legal la notificación de este acuerdo para los siguientes efectos:

[...]

2) Para el caso en que haya transcurrido el plazo anteriormente concedido, sin que persona alguna se presente ante esta Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno a acreditar sus derechos y su legal propiedad y/o posesión originaria o derivada del inmueble materia de la presente Resolución, esta Alcaldía de facto contará con la seguridad de que dicho bien se encuentra bajo la figura jurídica de un BIEN ABANDONADO Y/O VACANTE [...] quedando bajo RESGUARDO ADMINISTRATIVO de esta Alcaldía el inmueble que es materia de esta resolución [...] hasta en tanto se presenta cualquier particular con legal derecho que desvirtúe lo aquí resuelto o bien, esta Alcaldía inicie el procedimiento de expropiación respectivo para destinarlo a un beneficio de orden público, si así lo determina como acción de gobierno.

[...]

10. Acuerdo Administrativo del 2 de septiembre de 2021, suscrito por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, emitido en el expediente administrativo [...], del que se desprende lo siguiente:

[...] VISTAS LAS CONSTANCIAS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE [...], DE LAS CUALES SE DESPRENDE QUE NO SE PRESENTÓ ANTE ESTA AUTORIDAD PERSONA ALGUNA, PARA ACREDITAR SUS DERECHOS DE PROPIEDAD Y/O POSESIÓN RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE [...], ALCALDÍA DE XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO, C. P. 16090, TÉNGASE POR PERDIDO EL DERECHO DE CUALQUIER INTERESADO QUE PUDIERA ACREDITAR DERECHOS RESPECTO DE DICHO BIEN INMUEBLE Y POR ENDE PROCÉDASE A EJECUTAR ESTADO DE RESGUARDO ADMINISTRATIVO TEMPORAL DEL INMUEBLE UBICADO **EN CALLE [...], ALCALDÍA DE XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO, C.P. 16090**, EN TÉRMINOS DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE RESGUARDO ADMINISTRATIVO DICTADA EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE FECHA DOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO, COLOCÁNDOSE DE MANERA VISIBLE LOS SELLOS Y DISTINTIVOS QUE SEAN NECESARIOS A FIN DE EVIDENCIAR EL ESTADO DE RESGUARDO ANTE LA SOCIEDAD, CON LA FINALIDAD DE QUE, DE EXISTIR PERSONA ALGUNA QUE OSTENTE EN LO FUTURO ALGÚN DERECHO PREFERENTE SOBRE DICHO INMUEBLE, SE PRESENTE ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS Y DE GOBIERNO DE LA ALCALDÍA XOCHIMILCO A ACREDITAR LOS MISMOS, TENIENDO LIBRE ACCESO AL EXPEDIENTE EN QUE SE ACTÚA [...]

11. Escrito del 17 de septiembre de 2021, firmado por el señor Miguel Antonio Sandoval Balanzario y dirigido al licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con sello de recibido del 20 de septiembre de 2021, mediante el cual solicitó lo siguiente:

[...] me sea notificada de manera personal [...] la resolución emitida por esa autoridad en el expediente [...], mediante el cual se decretó el resguardo administrativo del inmueble, del cual soy poseedor [...]

12. Escrito del 17 de septiembre de 2021, firmado por la señora Rocío Chávez Munguía, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes de [...], y dirigido al licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con sello de recibido del 20 de septiembre de 2021, mediante el cual solicitó lo siguiente:

[...] me sea notificada de manera personal [...] la resolución emitida por esa autoridad en el expediente [...], mediante el cual se decretó el resguardo administrativo del inmueble, del cual soy albacea del propietario y poseedor [...]

13. Escrito del 17 de septiembre de 2021, firmado por el señor Luis Benito Castillo Sandoval y dirigido al licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con sello de recibido del 20 de septiembre de 2021, mediante el cual solicitó lo siguiente:

[...] me sea notificada de manera personal [...] la resolución emitida por esa autoridad en el expediente [...], mediante el cual se decretó el resguardo administrativo del inmueble, del cual soy poseedor [...]

14. Escrito del 17 de septiembre de 2021, firmado por el señor Marcos Fidel Chávez y Torres y dirigido al licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, con sello de recibido del 20 de septiembre de 2021, mediante el cual solicitó lo siguiente:

[...] me sea notificada de manera personal [...] la resolución emitida por esa autoridad en el expediente [...], mediante el cual se decretó el resguardo administrativo del inmueble, del cual soy poseedor [...]

15. Oficio XOCH13/DGJ/3318/2021 del 30 de septiembre de 2021, dirigido al ciudadano Miguel Antonio Sandoval Balanzario y firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual señala lo siguiente:

[...] me permito prevenirle en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal hoy Ciudad de México, en correlación con el artículo 2 fracciones XII, XIII y XIII BIS de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, para que en un término que no exceda de cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente oficio, exhiba ante esta Dirección General, documental fehaciente mediante el cual acredite su interés jurídico e interés legítimo para intervenir en el procedimiento sugerido.

Apercibida que se no subsanarse el requerimiento descrito en el párrafo que antecede, tal como lo prevé el artículo 45 de la Ley de Procedimiento

Administrativo de la Ciudad de México, se tendrá por no presentado el escrito de petición que por este medio se atiende.

16. Oficio XOCH13/DGJ/3319/2021 del 30 de septiembre de 2021, dirigido al ciudadano Luis Benito Castillo Sandoval y firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual señala lo siguiente:

[...] me permito prevenirle en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal hoy Ciudad de México, en correlación con el artículo 2 fracciones XII, XIII y XIII BIS de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, para que en un término que no exceda de cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente oficio, exhiba ante esta Dirección General, documental fehaciente mediante el cual acredite su interés jurídico e interés legítimo para intervenir en el procedimiento sugerido.

Apercibida que se no subsanarse el requerimiento descrito en el párrafo que antecede, tal como lo prevé el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tendrá por no presentado el escrito de petición que por este medio se atiende.

17. Oficio XOCH13/DGJ/3320/2021 del 30 de septiembre de 2021, dirigido al ciudadano Marcos Fidel Chávez y Torres, y firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual señala lo siguiente:

[...] me permito prevenirle en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal hoy Ciudad de México, en correlación con el artículo 2 fracciones XII, XIII y XIII BIS de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, para que en un término que no exceda de cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente oficio, exhiba ante esta Dirección General, documental fehaciente mediante el cual acredite su interés jurídico e interés legítimo para intervenir en el procedimiento sugerido.

Apercibida que se no subsanarse el requerimiento descrito en el párrafo que antecede, tal como lo prevé el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tendrá por no presentado el escrito de petición que por este medio se atiende.

18. Oficio XOCH13/DGJ/3321/2021 del 30 de septiembre de 2021, dirigido a la ciudadana Rocío Chávez Munguía, y firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual señala lo siguiente:

[...] me permito prevenirle en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal hoy Ciudad de México, en correlación con el artículo 2 fracciones XII, XIII y XIII BIS de la Ley de

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, para que en un término que no exceda de cinco días hábiles siguientes a la notificación del presente oficio, exhiba ante esta Dirección General, documental fehaciente mediante el cual acredite su interés jurídico e interés legítimo para intervenir en el procedimiento sugerido.

Apercibida que se no subsanarse el requerimiento descrito en el párrafo que antecede, tal como lo prevé el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tendrá por no presentado el escrito de petición que por este medio se atiende.

19. Escrito del 7 de octubre de 2021, firmado por Luis Benito Castillo Sandoval y dirigido al ciudadano José Carlos Acosta Ruíz, Primer Alcalde en Xochimilco, en el cual se observa el sello de recibido de la Secretaría Particular de la Alcaldía Xochimilco, sin que sea legible la fecha de recepción, en el cual se detalla lo siguiente:

Que estando dentro del plazo que me fue concedido en oficio número XOCH13/DGJ/3319/2021, de fecha 30 de septiembre de 2021, vengo a exhibir documentación fehaciente mediante la cual, acredito el interés jurídico y el interés legítimo, para intervenir el procedimiento sugerido.

Para lo cual exhibo, la siguiente documentación: Copia simple de contrato privado de compraventa celebrado entre el señor [...] como parte vendedora y el suscrito de fecha 7 de enero de 1980, copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del suscrito, copia simple de la boleta predial con número de cuenta [...] de fecha 28 de junio del año en curso, a nombre del suscrito, copia simple de 3 recibos de pagos a la tesorería de impuesto predial expedido por el Gobierno de la Ciudad de México [...] con los cuales acredito fehacientemente mi interés legítimo para intervenir en el presente procedimiento [...]

20. Escrito del 7 de octubre de 2021, firmado por Miguel Antonio Sandoval Balanzario y dirigido al ciudadano José Carlos Acosta Ruíz, Primer Alcalde en Xochimilco, en el cual se observa el sello de recibido de la Secretaría Particular de la Alcaldía Xochimilco, sin que sea legible la fecha de recepción, en el cual se detalla lo siguiente:

Que estando dentro del plazo que me fue concedido en oficio número XOCH13/DGJ/3318/2021, de fecha 30 de septiembre de 2021, vengo a exhibir documentación fehaciente mediante la cual, acredito el interés jurídico y el interés legítimo, para intervenir el procedimiento sugerido.

Para lo cual exhibo, la siguiente documentación: Contrato privado de compraventa de fecha 15 de abril del 2013 [...] documento con que acredito mi interés jurídico, así como legítimo, identificación del Instituto Federal Electoral expedida a mi nombre, la cual coincide con los rasgos fisonómicos del suscrito, esto para demostrar mi personalidad en el asunto [...] copia simple del contrato que ampara la compra del inmueble por parte de la señora [...], para que obre como corresponda.

21. Escrito del 7 de octubre de 2021, firmado por Marcos Fidel Chávez y Torres, y dirigido al ciudadano José Carlos Acosta Ruíz, Primer Alcalde en Xochimilco, en el cual se observa el sello de recibido de la Secretaría Particular de la Alcaldía Xochimilco, sin que sea legible la fecha de recepción, en el cual se detalla lo siguiente:

Que estando dentro del plazo que me fue concedido en oficio número XOCH13/DGJ/3320/2021, de fecha 30 de septiembre de 2021, vengo a exhibir documentación fehaciente mediante la cual, acredito el interés jurídico y el interés legítimo, para intervenir el procedimiento sugerido.

Para lo cual exhibo, la siguiente documentación: Copia simple del contrato privado de compraventa entre [...] en su carácter de vendedor y el señor Marcos Fidel Chávez Torres(sic) en su carácter de comprados(sic) de fecha 20 de septiembre de 1999, copia simple de credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a mi nombre [...]

22. Escrito del 7 de octubre de 2021, firmado por Rocío Chávez Munguía y dirigido al ciudadano José Carlos Acosta Ruíz, Primer Alcalde en Xochimilco, en el cual se observa el sello de recibido de la Secretaría Particular de la Alcaldía Xochimilco, sin que sea legible la fecha de recepción, en el cual se detalla lo siguiente:

Que estando dentro del plazo que me fue concedido en oficio número XOCH13/DGJ/3321/2021, de fecha 30 de septiembre de 2021, vengo a exhibir documentación fehaciente mediante la cual, acredito el interés jurídico y el interés legítimo, para intervenir el procedimiento sugerido.

Para lo cual exhibo, la siguiente documentación: Copia simple del juicio de sucesión intestamentaria a bienes del señor [...] a solicitud de la suscrita en donde acepto y protesto el cargo de albacea, copia simple de la credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral a mi nombre, misma que coincide con mis rasgos fisonómicos, copia simple del antecedente ante el juez de lo civil en turno en vía jurisdicción voluntaria a nombre del señor [...] y el señor [...] y lista de los primeros poseedores del rancho Xaltocan, para que obre como corresponda.

23. Acuerdo administrativo del 20 de octubre de 2021, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en compañía del instructor licenciado Roberto Carlos Banderas Reyes, en el cual se describe lo siguiente:

Visto el escrito recibido en esta Dirección General en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por la C. Rocío Chávez Munguía y atendiendo a su contenido, se advierte que no demuestra suficientemente su interés jurídico y/o legítimo, pues si bien exhibe copia simple del primer testimonio de la sucesión intestamentaria a bienes del señor [...], de fecha veintiuno de marzo del dos mil dieciocho, expedida por el licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario número 155 de la Ciudad de México, en la que se le nombró Albacea, ello no resulta ser idóneo para acreditar la relación que tiene la promovente con el inmueble materia del procedimiento, pues no guarda relación directa con el

contrato privado de compraventa que ha exhibido, mismo al que tampoco se le puede conceder valor probatorio, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) que textualmente establece: ***“Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública”***. Lo anterior es así, toda vez que del contrato privado de compraventa referido se desprende que el valor de la operación por la venta del inmueble fue de [...] razón por la cual, el mismo debió ser celebrado mediante escritura pública y al no colmarse dicho requisito, se crea duda razonable sobre la transmisión de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión, por lo que de ser reconocido algún interés por esta autoridad, podría implicar el reconocimiento de derechos al particular sobre el inmueble de referencia, afectando con ello a cualquier otro particular que pudiera ostentar mejor derecho. Por lo anterior, al no tenerse colmados los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 45 de la misma Ley se tiene como no presentada su solicitud, para los efectos legales a que haya lugar, sin demérito de que podrán deducir las acciones en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses jurídicos.

24. Acuerdo administrativo del 20 de octubre de 2021, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en compañía del instructor licenciado Roberto Carlos Banderas Reyes, en el cual se describe lo siguiente:

Visto el escrito recibido en esta Dirección General en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el C. Marcos Fidel Chávez Torres y atendiendo a su contenido, se advierte que el promovente no demuestra suficientemente su interés jurídico y/o legítimo, toda vez que pretende acreditar la propiedad de un inmueble (sin que esté plenamente identificado) mediante la exhibición de un contrato privado de compraventa, lo que resulta deficiente para esta autoridad, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) que textualmente establece: ***“Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública”***. Lo anterior es así, toda vez que del contrato privado de compraventa que exhibe el particular se desprende que el valor de la operación por la venta del inmueble fue de [...] razón por la cual, el mismo debió celebrarse mediante escritura pública y al no colmarse dicho requisito, se crea duda razonable sobre la transmisión de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión, por lo que debe de ser reconocido algún interés por esta autoridad, podría implicar el reconocimiento de derechos al particular sobre el inmueble de referencia, afectando con ello a cualquier otro particular que pudiera ostentar mejor derecho. Por lo anterior, al no tenerse colmados los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 45 de la misma Ley se tiene como no presentada su solicitud, para los efectos legales a que haya lugar, sin

demérito de que podrán deducir las acciones en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses jurídicos.

25. Acuerdo administrativo del 20 de octubre de 2021, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en compañía del instructor licenciado Roberto Carlos Banderas Reyes, en el cual se describe lo siguiente:

Visto el escrito recibido en esta Dirección General en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el C. Miguel Antonio Sandoval Balanzario y atendiendo a su contenido, se advierte que no demuestra suficientemente su interés jurídico y/o legítimo, toda vez que pretende acreditar la propiedad de un inmueble (sin que esté plenamente identificado) mediante la exhibición de un contrato privado de compraventa, lo que resulta deficiente para esta autoridad, tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) que textualmente establece: ***“Artículo 2320. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública”***. Lo anterior es así, toda vez que del contrato privado de compraventa referido se desprende que el valor de la operación por la venta del inmueble fue de [...] razón por la cual, el mismo debió ser celebrado mediante escritura pública y al no colmarse dicho requisito, se crea duda razonable sobre la transmisión de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión, por lo que de ser reconocido algún interés por esta autoridad, podría implicar el reconocimiento de derechos al particular sobre el inmueble de referencia, afectando con ello a cualquier otro particular que pudiera ostentar mejor derecho. Por lo anterior, al no tenerse colmados los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 45 de la misma Ley se tiene como no presentada su solicitud, para los efectos legales a que haya lugar, sin demérito de que podrán deducir las acciones en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses jurídicos.

26. Acuerdo administrativo del 20 de octubre de 2021, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en compañía del instructor licenciado Roberto Carlos Banderas Reyes, en el cual se describe lo siguiente:

Visto el escrito recibido en esta Dirección General en fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, suscrito por el C. Luis Benito Castillo Sandoval y atendiendo a su contenido, se advierte que el promovente no demuestra suficientemente su interés jurídico y/o legítimo, toda vez que pretende acreditar la propiedad de un inmueble (sin que esté plenamente identificado) mediante la exhibición de un contrato privado de compraventa, lo que resulta insuficiente para esta autoridad, pues aunado a ello, con los anexos que adjunta a su escrito no acredita plenamente la prelación en la transmisión de la propiedad del inmueble a que hace referencia, lo que crea incertidumbre y duda razonable sobre la transmisión de los derechos de propiedad del inmueble en cuestión y la legal adquisición por parte del promovente; atento a lo anterior, de ser reconocido

algún interés por esta autoridad, podría implicar el reconocimiento de derechos al particular sobre el inmueble de referencia, afectando con ello a cualquier otro particular que pudiera ostentar mejor derecho. Por lo anterior, al no tenerse colmados los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 45 de la misma Ley se tiene como no presentada su solicitud, para los efectos legales a que haya lugar, sin demérito de que podrán deducir las acciones en la vía y forma que mejor convenga a sus intereses jurídicos.

27. Copia simple del oficio XOCH13-DGJ-0186-2022 del 16 de marzo de 2022, suscrito por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno en la Alcaldía Xochimilco, de la que se desprende lo siguiente:

[...] En atención a su escrito de fecha 7 de octubre de 2021, mediante el cual solicitó “...se expida a nuestra costa, copia simple de todo lo actuado... [...]” le informo lo siguiente:

Con relación a su solicitud hago de su conocimiento que una vez que acredite su interés jurídico conforme a lo ordenado en el artículo 35 bis párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se acordará lo conducente. [...]

28. Acta circunstanciada del 9 de mayo de 2022, suscrita por un Visitador Adjunto de Apoyo de Investigación adscrito a la CDHCM, de la cual se desprende lo siguiente:

[...] la pretensión del señor Luis Benito Castillo Sandoval y de ella es que el predio que utilizaba el primero como estacionamiento y baños públicos, le sea devuelto por las autoridades de la Alcaldía Xochimilco, ya que la **[Persona Mayor Víctima Directa 1]** es jubilado desde el año 2003 y no cuenta con otros ingresos, además de que ese terreno le fue entregado por su papá, quien a su vez lo adquirió de su abuelo, es decir, es un terreno que ya lleva varias generaciones en su familia. Acudieron a las oficinas de la Alcaldía para revisar el expediente administrativo y poder ejercer su derecho de defensa; sin embargo, no les permitieron el acceso al mismo. [...]

29. Acta circunstanciada del 24 de mayo de 2022, suscrita por un Visitador Adjunto de Apoyo de Investigación en la cual se hizo constar que se recibió un correo electrónico de la persona peticionaria, el cual contiene una fotografía del estudio clínico realizado al señor Luis Benito Castillo Sandoval el 27 de julio de 2021, en el cual se observa:

Análisis Clínicos del Dr. Simi
[...]

Nombre del paciente: [...]
Prueba antígeno COVID-19
Resultado: POSITIVO

30. Escrito recibido en esta Comisión el 19 de julio de 2022, suscrito por la Persona Mayor **Víctima Directa I**, Luis Benito Castillo Sandoval, en el que refirió lo siguiente:

[...] Mediante copia del registro público del 14 de mayo del año 1972, en donde, se aprecia una certificación del día 17 de junio del año 1878, el C. [...], quien era representante de los vecinos del Barrio de San Juan en Xochimilco, quien celebró la compraventa de este predio con la señora [...], viuda de [...], respecto al Rancho de Xaltocan, ubicado en los límites de Xochimilco, esta operación fue por un monto de [...] este se encontraba ubicado en los llanos de la localidad, para esta compra se unieron 59 vecinos. Este convenio entre particulares acredita la compra entre los 59 vecinos, en donde, aparece como uno de los compradores el señor [...] (socio), mismo que fue mi bisabuelo, éste se lo heredó a mi abuelo [...], quien lo cedió a mi padre el señor [...] [...]

El día siete de enero de 1980, mediante contrato privado el señor [...] vendió al suscrito, el terreno con superficie de 350 metros cuadrados, predio que tiene cuatro vecinos colindantes, siendo estos los siguientes: Miguel Antonio Sandoval Balanzario, Marcos Fidel Chávez y Torres, además de [...].

HECHOS

El día 2 de septiembre del año 2021, el suscrito salí a cargar mi tanque de oxígeno, por estar con el padecimiento de covid-19, además de ser una persona de la tercera edad, [...]

[...] siendo las 10:00 horas, me avisaron vecinos que se encontraban varias patrullas de la secretaria (sic) de seguridad(sic) ciudadana(sic) adscritas a la alcaldía Xochimilco, camiones de volteo con la leyenda “alcaldía Xochimilco” en las inmediaciones de mi predio, tratando de ingresar a la fuerza, para lo cual rompieron los candados de las puertas y dañaron las mismas, causando daños en los inodoros y lavabos siendo rotos por los empleados de la alcaldía, así mismo (sic), arrancaron la malla ciclónica que estaba puesta en el interior del inmueble para delimitar los predios de los copropietarios, procediendo a subirla a camiones de volteo, para llevársela. En esos momentos llegué para indicarles que era mi predio, que no tenían porque causar esos daños en propiedad ajena, al tratar de dialogar con el personal de la Alcaldía fui tratado con prepotencia, de tal manera que me empujaron y caí de espalda, ya no me pude levantar por mi propio pie, estaba bajo los síntomas de covid-19, en ese momento me sentí muy mal, me dio un evento de hiperglucemia, estuve a punto de sufrir un desmayo, he de hacer notar, que no me prestaron auxilio, esto porque, la ambulancia que estaba en el lugar no tenía el equipo necesario para mi auxilio, el cual me negaron.

[...]

Cuando terminaron de sacar todas mis pertenencias, procedieron a cerrar las puertas del inmueble y cambiaron candados dejando lo que ellos traían, así mismo (sic), procedieron a poner unas lonas en donde decían **“La alcaldía Xochimilco ejecuta procedimiento administrativo de resguardo [...]”**, negándose a darme algún documento por parte de la Alcaldía. Pude ver entre los empleados de la delegación a un señor de chaleco de color rojo, quien se identificó como el LIC. FRANCISCO PASTRANA BASURTO,

mismo que dio la orden a los trabajadores para realizar los hechos antes descritos. [...]

31. Acta circunstanciada del 27 de septiembre de 2022, suscrita por un visitador adjunto adscrito a la CDHCM, de la que se desprende lo siguiente:

[...] nos presentamos en las oficinas de la Alcaldía Xochimilco donde fuimos recibidos por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y Gobierno, y el licenciado David Valdés Falcón, Líder Coordinador de Operación Administrativa de esa Dirección General, a fin de sostener la reunión de trabajo acordada con antelación, por lo que una vez que [...] expuso los hechos materia de la presente petición, el Líder Coordinador de Operación Administrativa explicó que el resguardo administrativo del inmueble que refiere la persona peticionaria [...] fue originado porque reviste una importancia arquitectónica, ya que fue construido por el arquitecto [...] y anteriormente era ocupado por la cervecería “[...]”. Al respecto, comento que la actuación del personal de la Alcaldía se debió a que ese espacio era un *“nido de delincuentes y se cometían delitos en su interior”* porque el inmueble estaba abandonado, lo que representaba un riesgo para el turismo y el comercio de la zona, misma que es considerada como patrimonio mundial de la humanidad.

En ese sentido, el Director General de Asuntos Jurídicos y Gobierno indicó que, por esta razón, se inició el procedimiento de *“resguardo administrativo”*, a fin de *“garantizar el derecho de audiencia del posible propietario o propietarios”*. Asimismo, señaló que ya compareció la persona peticionaria [...], la cual representa al señor Luis Benito Castillo Sandoval, quien se ostenta como posible propietario del predio, pero -a consideración de la Alcaldía Xochimilco- no demostró con un documento fehaciente que el inmueble le pertenezca; sin embargo, cuando el [...] le preguntó en qué ordenamiento legal se encuentra regulado el procedimiento de *“resguardo administrativo”*, el citado Director General se limitó a responder que se fundamenta en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, sin mencionar en cuáles artículos lo regulan expresamente.

De manera adicional, el [...] preguntó a los servidores públicos de la Alcaldía Xochimilco si el inmueble materia de la presente indagación forma parte de los bienes de dominio público o privado del Gobierno de la Ciudad de México y, en su caso, si el mismo le fue asignado a esa Alcaldía. En contestación, el Director General de Asuntos Jurídicos y Gobierno afirmó que *“no forma parte de los bienes antes mencionados, pero lo que busca la Alcaldía es tener la posesión definitiva del inmueble y después proceder a realizar los trámites correspondientes para su expropiación.”*

Acto seguido, se les cuestionó si previo a la emisión de la resolución se consultó a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, sobre si existía algún antecedente y titular registral del inmueble; empero, el Líder Coordinador de Operación Administrativa dijo que *“estaban en espera de esa respuesta”* e insistió en que debido a que varias áreas de la demarcación Xochimilco están registradas como patrimonio mundial de la humanidad por parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), se determinó el resguardo

administrativo del inmueble, pues además se considera un bien vacante en términos del artículo 785 del Código Civil para el Distrito Federal, aunque tampoco informó si esa Alcaldía siguió lo establecido por el Código Civil en ese supuesto. [...]

32. Entrevista de testigo del 30 de septiembre del 2022, la cual forma parte de la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación D-1 sin detenido de la Agencia del Ministerio Público D de la Fiscalía para la Investigación de los Delitos cometidos por Servidores Públicos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en la cual consta lo siguiente:

[...] el día 2 de septiembre de 2021, siendo aproximadamente las 8:50 horas, encontrándome en el interior del domicilio ubicado en calle del [...] de la colonia Xaltocan, Alcaldía Xochimilco, observo que llegan aproximadamente cien personas que portaban chalecos con distintivos de la Alcaldía Xochimilco que traían trascabos, camiones de volteo, acompañados de elementos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de esta Ciudad, siendo personal de la Alcaldía quienes rompen candados y puertas para ingresar y una vez dentro se acerca a mi persona dos policías quienes me indican que me salga del predio y fuera a avisar al dueño para lo cual me sujetan de ambos brazos y de la parte trasera del pantalón en la cintura y me sacan de dicho predio, por lo que una vez fuera me dirijo avisarle al dueño de nombre Luis Benito Castillo Sandoval a su casa lo que sucedía, pero no lo encontré y procedo a marcarle a su teléfono celular mientras regresaba al predio, una vez de regreso observo que ya se encontraba ahí el dueño quien discutía con personal de la Alcaldía, observando enseguida que dicha persona del sexo masculino lo avienta y cae al piso de espaldas, es importante mencionar que el señor Benito traía en uso su tanque de oxígeno y aun así lo aventaron al piso [...] escucho cuando la persona que agrede al señor Benito le dice salgase viejo pendejo [...] después el resto del personal de la Alcaldía procede a quitar la malla ciclónica que dividía el terreno en cinco partes porque existen otros copropietarios y llevársela en los camiones, asimismo observo que se llevan juegos metálicos como pasamanos, columpios, carretillas, puertas, herramienta de jardinería, una pantalla de televisión, ropa que había en el lugar, rompieron puerta de baños, inodoros, lavamanos, estando un tiempo aproximado de dos horas en el lugar, sin mencionar por qué iban, no se identificaron, no mostraron documento alguno que justificara su actuar o su presencia en el lugar [...]

33. Entrevista de Luis Benito Castillo Sandoval del 7 de noviembre del 2022, la cual forma parte de la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación 3 sin detenido de la Agencia del Ministerio Público XO-2 de la Fiscalía de Investigación Territorial en Xochimilco de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en la cual consta lo siguiente:

[...] me robaron 39 postes de línea(sic) galvanizado de 3 milímetros(sic) de grosor, 20 tubos de barra superior galvanizada de 3 milímetros(sic), 39 capuchas de 15.6 centímetros plata, 19 capuchas marco plata de 48X42 milímetros, 78 cople(sic) simple de 42 milímetros(sic), 56 abrazaderas de arranque de 60 centímetros por 48 milímetros(sic), 250 tornillos con tuerca de 15X16 pulgadas plata, siete rollos de malla ciclónica galvanizada de 20X2

metros, 8 postes esquineros de 73 milímetros(sic) por 2.7 metros, 32 abrazaderas de tensión galvanizado tipo T de 73 milímetros(sic), 9 tapones simples galvanizados de 73 milímetros(sic), 39 espadas sencillas de 4 hilos galvanizada, 16 soleras galvanizadas de $\frac{3}{4}$ X 2 metros, 2 rollos de alambre de puas de 250 metros, 4 palas redondas 102X22 centímetros marca Truper, 3 palas cuadradas 104X24X12.5 centímetros de color beige marca Truper, 2 picos talacho 91.4 centímetros de color negro marca Truper, 2 marros octagonales de 4 libras cada uno, 3 martillos de una recta de 16 onzas en acero marca Truper, 2 barretas exagonales(sic) de 1.75 metros en acero marca Truper, una carretilla de rueda con capacidad de 350 kilos [...] tres recibos con número 00369, 00370 y 00388 expedidos por Comercial Ferretera Ermita [...] podadora rotatoria marca Crafstman(sic) con motor HRUDA S. H. P. reconstruida [...] desbrozadora marca Toro tubo recto, con motor a gasolina 2F reconstruida [...]

34. Entrevista de un testigo, realizada el 7 de noviembre del 2022, la cual forma parte de la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación 3 sin detenido de la Agencia del Ministerio Público XO-2 de la Fiscalía de Investigación Territorial en Xochimilco de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en la cual consta lo siguiente:

[...] el día 2 de septiembre del año 2021, siendo aproximadamente las 10:00 horas, [...] me percaté que había mucha movilización de patrullas, de policías y de trabajadores de la Delegación, también había tractocamiones y me acerqué a donde se encuentra el restaurante [...], y vi como toda la gente estaba afuera cargando cosas, desde dentro del Restaurante estaban sanco las cosas, vi como(sic) se llevaban ventanas, puertas, palas, estaban cortando la malla ciclónica, la enrollaban y se la echaban al hombro, también en ese Restaurante había juegos infantiles, los estaban quitando y se los llevaban, los subían a los camiones, cuando me acerqué ya se encontraba en el lugar el profesor Luis Benito Castillo, él estaba ahí llorando, diciéndoles que no se llevaran sus cosas, yo ese día me enteré que se había contagiado de COVID-19, llevaba oxígeno, vi como una persona lo aventó y se cayó al piso [...]

35. Entrevista de un testigo, realizada el 7 de noviembre del 2022, la cual forma parte de la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación 3 sin detenido de la Agencia del Ministerio Público XO-2 de la Fiscalía de Investigación Territorial en Xochimilco de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en la cual se refirió:

[...] el día 2 de septiembre del año 2021, siendo aproximadamente las 9:00 o 9:30 horas, [...] había muchas patrullas y tractocamiones, vi que había varias personas con chalecos del Gobierno de la Ciudad de México, Alcaldía Xochimilco, y vi como(sic) se metieron al predio y empezaron a sacar las cosas, sacaban laminas(sic) de asbesto, malla ciclónica, sacaban palas redondas, palas cuadradas, sacaron una podadora, y el señor Luis estaba ahí en el lugar, traía un tanque de oxígeno ya que estaba contagiado de COVID-19 y vi como lo aventaron, los policías estaba cercando todo el perímetro y no podía pasar nadie, eran como siete camiones que llenaron de todo lo que estaban sacando y una vez que sacaron todas las cosas, ya no dejaron entrar al señor Luis [...]

36. Oficio XOCH13-SRT/0520/2022 del 22 de diciembre de 2022, firmado por la ciudadana Alba Rosa Cabello Mancera, Subdirectora de Regularización de la Tenencia de la Tierra de la Alcaldía Xochimilco, en el cual se informó lo siguiente:

[...] en relación al predio que nos ocupa, se ha realizado una búsqueda en los archivos de esta Subdirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra en el cual, se advierte que no se encontró con antecedentes documentales que acrediten la propiedad de dicho inmueble a favor de este Órgano Político Administrativo o en favor del Gobierno de la Ciudad de México.

37. Acuerdo administrativo del 20 de febrero de 2023, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual se señaló lo siguiente:

Visto el estado que guardan los presentes autos, se tienen por recibidos los oficios [...] XOCH13-SRT/0520/2022 de fecha veintidós de diciembre del dos mil veintidós, signados [...] por la ciudadana Alba Rosa Cabello Mancera, Subdirectora de Regularización de la Tenencia de la Tierra en la Alcaldía Xochimilco respectivamente, los que se mandan agregar en el expediente en que se actúa [...] por lo que atento a que aún falta (sic) dichos informes y la constancia del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México; se dejan de recibir dichas probanzas a fin de evitar la dilación del procedimiento, y el presente asunto se deberá de resolver con las constancias que lo integran, sin menoscabo de que en fecha posterior se recabe la información solicitada; por lo que al no existir pendiente la recepción de prueba alguna, y con la finalidad de evitar afectar los derechos humanos y garantías individuales de los interesados en el procedimiento administrativo que nos ocupa, se otorga un término de tres días hábiles a las partes interesadas a efecto de que si lo consideran pertinente formulen por escrito los alegatos y manifestaciones que a su derecho convenga conforme a lo previsto en el artículo 137 fracción V del Código de Procedimientos Civiles aplicado supletoriamente a esta materia administrativa por así autorizarlo el artículo 4 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que una vez fenecido el plazo mencionado, nuevamente póngase a la vista del suscrito para resolver lo que en derecho proceda.

38. Acuerdo del 27 de febrero de 2023, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual se señaló lo siguiente:

Visto el estado que guardan los presentes autos, por lo que se decreta que es legal y correcto el procedimiento hasta aquí sustanciado en el que por auto de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés se decretó que no había pruebas propuestas u ofertadas en tiempo y forma por algún interesado y sin que durante los tres días que se les (sic) otorgó formularán alegatos, por lo que resulta procedente que la totalidad de las constancias que integran el procedimiento administrativo [...] se pongan a la vista del suscrito para resolver lo que en derecho corresponda.

39. Resolución definitiva de resguardo administrativo del expediente [...] emitida el 27 de marzo de 2023, firmada por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en la que determinó:

RESULTANDOS

VISTOS PARA RESOLVER LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA PARA DECRETAR EL RESGUARDO ADMINISTRATIVO DEFINITIVO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN: [...] BARRIO XALTOCAN (EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS), ALCALDÍA XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL 16090, CIUDAD DE MÉXICO.

1.- MOTIVACIÓN DEL ACTO. CON FECHA DOS DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTIDOS, EN EL DESEMPEÑO DE LAS FACULTADES INHERENTES A ESTA DIRECCIÓN GENERAL SE EMITIÓ RESOLUCIÓN DE RESGUARDO ADMINISTRATIVO RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN: [...] CIUDAD DE MÉXICO, MISMA QUE PREVIA SU EJECUCIÓN SE LE OTORGÓ A LA PARTE INTERESADA UN PLAZO DE QUINCE DÍAS PARA COMPARECER A ACREDITAR SU DERECHO EN LAS INSTALACIONES QUE OCUPAN ESTA DIRECCIÓN GENERAL, RESOLUCIÓN DE FECHA DOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO QUE PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO DEL DIA TRES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO SIN QUE PERSONA ALGUNA HAYA ATENDIDO AL LLAMADO A LA CONVOCATORIA PARA HACER UNA DEFENSA OPORTUNA DE SUS DERECHOS, POR LO QUE A MÁS DE UNA MES SE PROCEDIÓ A LA EJECUCIÓN DEL ACTO DE AUTORIDAD.

2.- MEDIOS DE PRUEBA QUE INTEGRAN EL PROCEDIMIENTO Y FUNDAN LA RESOLUCION QUE SE EMITE:

[...]

[...]

I) QUE OBRA OFICIO XOCH13/DGJ/3416/2022 DE FECHA VEINTE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, SOLICITANDO A LA C. ALBA ROSA CABELLO MANCERA, SUBDIRECTORA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA ALCALDÍA XOCHIMILCO, INFORMAR SI OBRA ANTECEDENTE DOCUMENTAL DE PROPIEDAD, POSESIÓN U OTRO ANÁLOGO PROVENIENTE DE PARTICULARES O DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO RELACIONADA CON EL INMUEBLE UBICADO [...] (EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS), BARRIO XALTOCAN, ALCALDÍA XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO. EL CUAL FUE DESAHOGADO MEDIANTE EL DIVERSO OFICIO XOCH13-SRT/0520/2022 DE FECHA VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, POR EL QUE ESENCIALMENTE PRECISO:

“...en relación al predio que nos ocupa, se ha realizado una búsqueda en los archivos de esta Subdirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra en el cual, se advierte que no se encontró con antecedentes documentales que

acrediten la propiedad de dicho inmueble en favor de este Órgano Político Administrativo o en favor del Gobierno de la Ciudad de México...”

[...]

CONSIDERANDOS

[...]

II.- DERIVADO DEL ANÁLISIS REALIZADO AL CONTENIDO DE LOS OFICIOS [...] XCH13-SRT/0520/2022 DE FECHA VEINTIDÓS DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS, SIGNADO POR LA C. ALBA ROSA CABELLO MANCERA, SUBDIRECTORA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA ALCALDÍA XOCHIMILCO, POR LOS QUE REMITEN LA INFORMACIÓN SOLICITADA POR ESTA DIRECCIÓN GENERAL RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN [...] ESQUINA CALLE CANAL Y CALLE PINO (EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS), BARRIO XALTOCAN, ALCALDÍA XOCHIMILCO, Y DEMÁS DOCUMENTALES POR LAS QUE LOS SERVIDORES PÚBLICOS RINDIERON INFORMACIÓN RELACIONADA AL INMUEBLE MATERIA DEL PROCEDIMIENTO [...], DOCUMENTALES PÚBLICAS QUE CONFORME A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 402 Y 403 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, ORDENAMIENTO SUPLETORIO A LA MATERIA ADMINISTRATIVA, CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO VIGENTE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN SU CONJUNTO O DE FORMA AISLADA LLEVAN A ESTA AUTORIDAD A TENER POR COMPROBADA LA PROCEDENCIA DE ESTA RESOLUCIÓN QUE NO AFECTA LOS DERECHOS HUMANOS NI LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES DE PERSONA ALGUNA, CONSTITUYEN TODAS Y CADA UNA DE LAS DOCUMENTALES QUE INTEGRAN ESTE PROCEDIMIENTO, INSTRUMENTOS PÚBLICOS A LOS QUE SE LES OTORGA EL CARÁCTER DE PRUEBA PLENA Y QUE DE SU CONTENIDO SE CONCLUYE QUE EL INMUEBLE MATERIA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO QUE NOS OCUPA HA PERMANECIDO EN TOTAL ESTADO DE ABANDONO E INCLUSO SE PUEDE CONSIDERAR COMO PREDIO VACANTE EN RAZÓN DE NO CONTAR CONSTANCIA DE QUE SE CUENTE CON REGISTRO DE PROPIETARIO CIERTO Y CONOCIDO RESPECTO DEL MULTICITADO INMUEBLE, TAL COMO LO PREVÉ EL ARTÍCULO 785 DEL CÓDIGO CIVIL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, POR LO QUE SE LLEGA A LA PLENA CONVICCIÓN DE QUE ES PROCEDENTE EMITIR ESTA RESOLUCIÓN PARA CUMPLIR LOS FINES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN XOCHIMILCO A FIN DE PRESERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL Y TURÍSTICO DE NUESTRA DEMARCACIÓN EN EL EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS.

III.- ESTA ALCALDÍA PROCEDE A HACER UN ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE ESTE PROCEDIMIENTO DE RESGUARDO ADMINISTRATIVO BAJO EL PRINCIPIO JURÍDICO DE QUE **“LO QUE NO ESTÁ PROHIBIDO, ESTÁ PERMITIDO”**, MÁXIME SI LO QUE ESTÁ EN JUEGO SON VALORES DE INTERÉS PÚBLICO O COLECTIVO COMO EN EL CASO SUCEDERÍA CON EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE DEL [...] BARRIO XALTOCAN

(EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS), ALCALDÍA XOCHIMILCO, CÓDIGO POSTAL 16090, CIUDADA DE MÉXICO; EN ESE ORDEN DE IDEAS LA FIGURA QUE ESTA AUTORIDAD CREO COMO CONCEPTO JURÍDICO, NO TRANSGREDE LOS DERECHOS DE TERCEROS NI LOS ORDENAMIENTOS LEGALES, YA QUE SE HA PRIVILEGIADO UN RESPETO IRRESTRICTO A LOS DERECHOS HUMANOS Y A LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES DE LOS GOBERNADOS, DE SUERTE TALO QUE EL PROCEDIMIENTO SE AJUSTA A LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PERMITIENDO LA OPORTUNA DEFENSA DE CUALQUIER INTERESADO, QUE INCLUSO, HAN ESTADO EN PLENITUD DE EJERCICIO DE SUS DERECHOS ANTE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES TANTO FEDERALES COMO LOCALES. DE ESTA FORMA ESTA AUTORIDAD CONSERVA LA NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCEDIMIENTO Y LAS RESOLUCIONES QUE SE EMITEN CONSTITUYEN ACTOS ADMINISTRATIVOS REGULADOS POR LOS ARTÍCULOS 6, 7 Y 17 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CONSECUENTEMENTE ESTA AUTORIDAD CONSERVA EL TÉRMINO “RESGUARDO ADMINISTRATIVO” EN EL ENTENDIDO QUE SE TRATA DE UN ACTO JURÍDICO QUE PUEDE SER COMBATIDO POR CUALQUIER INTERESADO QUE ACREDITE SU INTERÉS LEGÍTIMO Y JURÍDICO EN SUS PLANTEAMIENTOS O ACCIONES.

EN EFECTO EL PROCEDIMIENTO SE JUSTIFICA LEGALMENTE YA QUE EL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN CORRESPONDEN EN SU IMAGEN A UN COMPLEJO TURÍSTICO(sic) RENOMBRE INTERNACIONAL Y LOCAL, CONVERGIENDO EN ELLO ACTIVIDADES ECONÓMICAS QUE DAN SUSTENTO Y TRABAJO A DIVERSAS FAMILIAS TANTO DE XOCHIMILCO COMO DE LOS ALREDEDORES, POR LO QUE EL INMUEBLE QUE MUESTRA DETERIORO MATERIAL REPRESENTA UNA CONTAMINACIÓN VISUAL, MÁXIME SI EN SU TOTALIDAD EL ÁREA ESTÁ CONSIDERADA PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD POR LA UNESCO POR LO QUE ESTA ALCALDÍA EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 6, 7, 52 Y 53 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO ARMONIZADOS CON LOS ARTÍCULOS 1, 2 FRACCIÓN II, 3, 5, 6, 20 FRACCIONES I Y XVII, 29 FRACCIONES V, VI Y XI, 31 FRACCIÓN III, 34 FRACCIÓN IX, 71 FRACCIÓN I, 75 FRACCIÓN XIII DE LA LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO ESTIMA QUE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GARANTIZA LA CORRECTA Y OPORTUNA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA POR LO QUE VALORADAS TODAS Y CADA UNA DE LAS PRUEBAS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 402 DEL CÓDIGO ADJETIVO CIVIL, SE CONCLUYE QUE QUIENES ACUDIERON AL PROCEDIMIENTO LOS CC [...] MIGUEL ANTONIO SANDOVAL BALANZARIO, ROCÍO CHÁVEZ MUNGUÍA, MARCOS FIDEL CHÁVEZ Y TORRES Y LUIS BENITO CASTILLO SANDOVAL, CON SUS DOCUMENTOS SÓLO DEMOSTRARON QUE EL INMUEBLE FUE SUBDIVIDIDO ILEGALMENTE EN FRACCIONES PEQUEÑAS SIN QUE ESTAS PERSONAS HAYAN DEMOSTRADO LA LEGALIDAD DE LA SUBDIVISIÓN Y QUE ÉSTA, EN EFECTO ESTUVIERA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ADEMÁS DE QUE NO SON DE VALORARSE LAS DOCUMENTALES EXHIBIDAS PORQUE TANTO SUS

SUPERFICIES COMO SUS COLINDANTES SE CONTRADICE ENTRE SÍ, SIN QUE ESTA AUTORIDAD ESTÉ EN CAPACIDAD DE RECONOCER UN VALOR PROBATORIO, SIENDO EVIDENTE QUE HAY UN CONFLICTO DE INTERESES ENTRE DIVERSAS PERSONAS QUE SE DISPUTAN LA POSESIÓN FRACCIONADA DEL INMUEBLE, HACIÉNDOLO MEDIANTE UN SISTEMA DOCUMENTAL INCIERTO COMO LO ES LA FABRICACIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS, SIN QUE PASE POR ALTO EL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN QUE DICE HABER SEGUIDO EL INTERESADO [...] EN EL QUE OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE AUNQUE EL PROMOVENTE LO FUE SU SEÑOR PADRE QUE MURIÓ INTESTADO. DOCUMENTAL ESTA ÚLTIMA QUE TAMPOCO CREA CONVICCIÓN EN ESTA AUTORIDAD DADO QUE LA PRESCRIPCIÓN SE DIRIGIÓ A UNA FRACCIÓN DEL PREDIO MENCIONADO, CUANDO LO LÓGICO Y RAZONABLE ERA QUE SE DIRIGIERA A LA TOTALIDAD DEL PREDIO Y SUS CONSTRUCCIONES PORQUE ASÍ ESTÁ CONFORMADO. SIGUIENDO LA APLICACIÓN DE LAS MISMAS REGLAS DE LA LÓGICA Y LA EXPERIENCIA, ESTA AUTORIDAD HACE USO DE MEDIO DE PRUEBA DENOMINADO “**HECHO NOTORIO**” POR EL CUAL SE TIENE COMPROBADO QUE EL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN SU INTERIOR NO PERMITEN EN LA MAYORÍA DE SU SUPERICIE SU FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN AL TIEMPO QUE LA CONSTRUCCIÓN ES RUINOSA Y TIENE CARACTERÍSTICAS DE ABANDONO, Y ANTE LOS DIVERSOS ACCESOS CON QUE CUENTA FUE FÁCIL BLANCO DE LA INTRODUCCIÓN DE PERSONAS QUE DESPUÉS DE ROBAR A TURISTAS U OTRAS PERSONAS LO UTILIZABAN COMO ESCONDITE, ADEMÁS DE SER LUGAR PARA EL CONSUMO O VENTA DE DROGAS O ESTUPEFACIENTES Y FINALMENTE PARA QUE EN ALGUNOS HORARIOS ALGUNAS PERSONAS OBTUVIERAN INGRESOS AL UTILIZARLO COMO ESTACIONAMIENTO PÚBLICO. LO ANTERIOR SIN MENOSCATO DE QUE ES INOBJETABLE QUE FORMA PARTE DEL EMBARCADERO NUEVO NATIVITAS, POR LO QUE SE ENCUENTRA RODEADO Y ES PARTE DE LOS COMERCIOS Y DEL CANAL TURÍSTICO QUE FUE DECLARADO PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD POR LA UNESCO, DE AHÍ QUE HASTA ESTE MOMENTO ESTA AUTORIDAD CONSIDERA QUE EL INMUEBLE HA SIDO FOCO DE INTERESES PARTICULARES PARA INVADIRLO Y APROPIARSE DE ÉL, SI (SIC) TOMAR EN CUENTA QUE UNA GRAN SUPERFICIE EN SU MOMENTO FUE OBTENDIA Y ADMINISTRADA POR EL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS CUAL SE APROVECHAN DICHOS PARTICULARES COMO QUEDA EVIDENCIADO COMO INDICIO PROBATORIO CON LAS DOCUMENTALES Y DISPUTA QUE SE DEMUESTRA CON LAS SOLICITUDES Y OPOSICIÓN DE LOS CC [...] MIGUEL ANTONIO SANDOVAL BALANZARIO, ROCÍO CHÁVEZ MUNGUÍA, MARCOS FIDEL CHÁVEZ Y TORRES Y LUIS BENITO CASTILLO SANDOVAL.

POR LO ANTERIOR LO PROCEDENTE ES DICTAR RESOLUCIÓN DEFINITIVA POR ESTA AUTORIDAD POR LO QUE RESULTA PROCEDENTE Y POR LO TANTO SE DECRETA EL RESGUARDO DEFINITIVO DEL PREDIO Y CONSTRUCCIONES UBICADAS EN CALLE [...]; MATERIA DEL PROCEDIMIENTO CON NÚMERO DE EXPEDIENTE [...], POR UN TERMINO IGUAL A DIEZ AÑOS COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 1152 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO CIVIL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, POR LO QUE

EN PRIMER TÉRMINO SE ORDENA EMITIR MEDIDAS PROTECTORAS DEL INMUEBLE COMO SON REMODELACIÓN, DELIMITACIÓN, ASEGURAMIENTO Y/O CONSTRUCCIÓN Y TODO AQUELLO QUE SEA INDISPENSABLE PARA HACERLO VIABLE A LAS ACTIVIDADES ENCOMENDADAS A ESTE ÓRGANO POLÍTICO ADMINISTRATIVO, POR LO QUE MIENTRAS DURE EL RESGUARDO, EL RESGUARDANTE ALCALDÍA XOCHIMILCO, DEBERÁ REALIZAR LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO NECESARIOS COMO LO PERMITA LEGALMENTE SU PRESUPUESTO DE EGRESOS, DEBIENDO EJERCITAR LAS ACCIONES DE CUIDADO, DESOCUPACIÓN Y RESGUARDO DE DICHO INMUEBLE A PARTIR DE LA FECHA DE ESTA RESOLUCIÓN.

EN RELACIÓN A LO ANTERIOR, SI ALGÚN INTERESADO DEMUESTRA UN LEGÍTIMO DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE Y DEBA SER RESTITUIDA LA POSESIÓN DEL INMUEBLE POR ESTA ALCALDÍA, AL TRATARSE DE OBRAS COSTEADAS DE BUENA FE, PREVIA A LA ENTREGA O RESTITUCIÓN DEBERÁ EL TERCERO ENTREGAR LAS CANTIDADES DE DINERO Y/O RECURSOS PÚBLICOS QUE SE HAYAN INVERTIDO.

40. Entrevista del 12 de abril de 2023, realizada a los señores Marcos Fidel Chávez y Torres, así como de Miguel Antonio Sandoval Balanzario en la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación D-1 sin detenido de la Agencia del Ministerio Público D de la Fiscalía para la Investigación de los Delitos Cometidos por Servidores Públicos de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, quienes ratificaron sus escritos de denuncia presentados el 30 de agosto de 2022.

41. Entrevista de 28 de junio de 2023, realizada a los señores Miguel Antonio Sandoval Balanzario y Rocío Chávez Munguía en la carpeta de investigación radicada en la Unidad de Investigación número 3 sin detenido de la Agencia Investigadora del Ministerio Público XO-2 de la Fiscalía de Investigación Territorial en Xochimilco de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, en la cual ratificaron sus escritos de denuncia del 28 de junio de 2023.

42. Acta circunstanciada del 16 de julio de 2023, elaborada por personal adscrito a la CDHCM, de la que se desprende lo siguiente:

[...] acudí al domicilio ubicado en calle [...], demarcación territorial Xochimilco, Ciudad de México, en donde se encuentra el inmueble que las personas agraviadas Marcos Fidel Chávez y Flores(sic), Marco(sic) Antonio Sandoval Balanzario, [...] y Luis Benito Castillo Sandoval refieren tenían en posesión y sobre el cual el personal de la Alcaldía Xochimilco emitió el Procedimiento de Resguardo Administrativo.

Al circular por la calle del Mercado, observe (sic) del lado derecho de la vialidad, un terreno con una construcción con arcos. En ese momento, una persona de aproximadamente 50 años se acercó y me preguntó si buscaba estacionamiento. Al responder afirmativamente, me indicó que *podía dejar mi*

vehículo dentro del inmueble, con un costo de \$100.00 tiempo libre, ya que el estacionamiento funcionaba de 8:00 a 20:00 horas.

Una vez dentro de la construcción, observé que el techo de la misma presenta filtraciones de agua, así como manchas de humedad. En ese momento, se acercó una mujer de aproximadamente 25 años, quien me pidió el dinero por usar el estacionamiento. Acto seguido, le pregunté si me podía entregar algún boleto que amparara el uso de ese espacio; sin embargo, me respondió que *no daban boleto, sólo apuntaba las placas en su libreta*. Sin embargo, me reiteró que el estacionamiento funciona de 8:00 a 20:00 horas todos los días.

Al salir del inmueble, observé que hay colocados algunos letreros con el logotipo de la Alcaldía Xochimilco en los que se alcanza a leer que ese predio está sujeto a un procedimiento administrativo, pero no se señala algún número de expediente. Durante el recorrido no vi a personal de la Alcaldía antes mencionada o de la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México, resguardando el inmueble.

En la parte con techo del predio se estacionaron aproximadamente 15 vehículos, esto durante un lapso de las 11:00 a las 16:00 horas. Ahora bien, en la parte del inmueble que no tiene techo se encontraban aproximadamente ocho vehículos. Al preguntar a las personas encargadas del lugar, me informaron que *ese espacio sin techo se ocupa para estacionar principalmente camiones y vehículos de turismo; no obstante, debido a que la temporada está floja(sic), ahí están colocando también autos*. [...]

43. Oficio CJSL/DGJEL/1849/2023 del 28 de agosto de 2023, suscrito por el licenciado Juan Romero Tenorio, Director General Jurídico y de Estudios Legislativos de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, del cual se desprende lo siguiente:

[...] después de realizar una búsqueda exhaustiva en los archivos y registros de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos, con los datos proporcionados, a la fecha no se localizó ninguna solicitud o procedimiento administrativo de expropiación del inmueble ubicado en calle [...], Alcaldía Xochimilco. [...]

44. Entrevista del 30 de agosto de 2023, realizada a las personas Miguel Antonio Sandoval Balanzario, Luis Benito Castillo Sandoval, Rocío Chávez Munguía y Marcos Fidel Chávez y Torres por el personal del Órgano Interno de Control en la Alcaldía Xochimilco como una actuación dentro del expediente [...] y en la cual ratificaron su escrito del 14 de julio de 2023.

45. Oficio SAF/DGPI/DEIETI/2258/2023 del 4 de septiembre de 2023, suscrito por el arquitecto Luis Francisco Ortiz Bernal, Director Ejecutivo de Inventario Inmobiliario, Estudios Técnicos y de Información de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, el cual informó que:

[...] no es posible bajar a plano en virtud de que no tienen un punto de referencia, que permita identificar los predios descritos en los contratos privados de compraventa, toda vez que refieren como colindantes a particulares, sin que estos sean detallados en algún croquis o plano que sirva de referencia para determinar si se afectan los intereses de la Ciudad de México o en su caso de los particulares antes citados.

Asimismo, no se cuentan con las documentales que sirvieron de base para la elaboración de los citados contratos, así como los folios reales que actualicen lo citado por el artículo 825 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos y también lo es la que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Por lo expuesto, no se puede determinar si se afectan los intereses patrimoniales de la Ciudad de México [...]

46. Oficio XOCH13-DGJ/2342/2023 del 19 de septiembre de 2023, firmado por el licenciado Francisco Pastrana Basurto, Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, en el cual se informó lo siguiente:

[...] no existe constancia alguna por la que se compruebe algún acto como el referido por el C. Luis Benito Castillo Sandoval, quien de acuerdo a comentarios realizados por diversos servidores públicos y elementos de la policía auxiliar, la persona se presentó al lugar durante el desarrollo de la diligencia, recibiendo un trato digno y respetuoso, procurando alejarse de dicha persona, ya que a la vista ostentaba signos de las enfermedad COVID 19, producida por el virus SARS COV-2 en estado de infección, de conformidad con la(s) medidas de sana distancia que imperaban, por lo que se llamó a una ambulancia para que se le brindara el apoyo médico.

[...] existen dos procedimientos más denominados de resguardo.

47. (INMUEBLE) FOLIO REAL NO. [...] ASIENTO NO [...] emitido el 4 de diciembre de 2023 por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, del cual se desprende lo siguiente:

SEGÚN LA OPERACIÓN QUE SE DESCRIBE EN ESTE ASIENTO EL INMUEBLE QUEDA DESCRITO COMO SIGUE:

ANTECEDENTES REGISTRALES:
[...]

FINCA DESTINADA AL USO HABITACIONAL.

UBICACIÓN: RANCHO DE JALTOCAN, COLONIA XOCHIMILCO, DELEGACIÓN XOCHIMILCO, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

SUPERFICIE DE TERRENO: NO CONSTA.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE Y PONIENTE: CON UNA ZANJA QUE SALIENDO DE LA LAGUNA Y CHINAMPAS DE XOCHIMILCO Y PASANDO POR UN COSTADO DE LA IGLESIA DE XALTOCAN, SIGUE POR LA DEL CAMINO PÚBLICO QUE VA PARA SAN LORENZO, HASTA LA ORILLA DEL CERRO EN LA QUE SE HAYA SITUADO EL PUEBLO; POR EL SUR HAY UNA LÍNEA QUE PARTIENDO DEL PIE DE UNA ZANJA UNA PIEDRA BLANZA QUE SE HAYA EN LA ALTURA DEL CERRO Y DE AHI CAMINO PÚBLICO SIGUIENDO POR EL QUE VA DE SAN LORENZO A NATIVITAS, POR EL PUNTO LLAMADO TENALCO, HASTA LINDAR CON TIERRAS DE LOS VECINOS DE NATIVITAS Y POR EL ORIENTE CON LA CERCA QUE SEPARA LAS TIERRAS DE NATIVITAS Y LAS MISMAS DEL RANCHO.

MIGRACIÓN A FOLIO REAL ELECTRÓNICO
REPOSICIÓN DE ASIENTO REGISTRAL
(COMPRAVENTA)

POR ESCRITURA [...] ANTE EL LIC. GABRIEL F. MARTÍNEZ, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE ESTE PARTIDO, ACTUANDO POR RECEPTORIA POR AUSENCIA LEGAL DEL SECRETARIO, CONSTA QUE [...] QUIENES ADQUIEREN PARA SI EL PREDIO DESCRITO EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE FOLIO [...]