

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2287-SOT-897

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2287-SOT-897, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, impacto urbano e impacto ambiental por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle prolongación 5 de Mayo número 465, Pueblo de Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral quinto del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimientos de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se hizo constar lo siguiente: -----

Se observaron dos zaguanes que fungen como acceso principal al predio, los cuales cuentan con sellos de suspensión de actividades, en uno de ellos se exhibe una lámina con la siguiente información: "TEPEPAN COUNTRY CLUB #465 PROL. 5 DE MAYO". Rodeamos el predio hasta colocarnos en el costado sur oriente en donde se constató que el predio se encuentra delimitado con malla ciclónica, que tiene forma irregular y características de lote baldío, observando algunos individuos arbóreos dispersos, también se advirtieron trazas del terreno aparentemente de calles y lotes. En la parte central existen planchas de concreto, en el lado norte se observaron 4 construcción de aproximadamente 6 metros de alto con techumbres metálicas, realizadas a base de castillos y block de concreto, no se observaron trabajadores en el sitio realizando ninguna actividad. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5634-2015, de fecha 08 de octubre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 09 de octubre de 2016, vía correo electrónico. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2287-SOT-897

Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, las Normas Generales de Ordenación y el Programa General de Ordenamiento Ecológico. -----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que el predio denunciado se encuentra dentro de suelo de conservación y le corresponde la **zonificación PRA/HRB** (Producción Rural Agroindustrial y Habitacional Rural de Muy Baja Densidad), Así mismo, le aplican Normas de Ordenación Particular; entre las que se encuentran la "Subdivisión de un Predio en Zonificación HRB"; "Subdivisión de un Predio en Zonificación PRA"; y "Zonificaciones Sujetas a Estudio Específico", así como la de Homologación de Zonificación con el Ordenamiento Ecológico", en la que estos los usos de suelo se homologan a la zonificación AE (Agroecológica) y AF (Agroforestal).-----

Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación General número 20 referente a "Suelo de Conservación", la cual dispone que se debe construir sobre superficies cubiertas preferentemente en zonas sin vegetación natural, **sin exceder el 2.5 % de la superficie total del terreno.** -----

Al respecto, de conformidad con el "Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano" número SEDUVI/CGAU/DGDU/1242/12, emitido el 04 de diciembre de 2012 por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la Norma de Ordenación Particular "Zonificaciones sujetas a estudio específico" no le es aplicable al predio denunciado, bajo el siguientes razonamiento: -----

*"(...) Considerando lo señalado por la Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el sentido de que **el predio de referencia, no es un asentamiento humano irregular, se determina que no aplican en el predio de referencia, los supuestos señalados en la Norma de Ordenación Particular referente a las Zonificaciones sujetas a Estudios Específicos (...).**" -----*

En consecuencia, procedió a realizar el análisis del proyecto presentado por el promovente, tomando en consideración lo siguiente: -----

"(...)





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2287-SOT-897

- De acuerdo con la Tabla de Usos del Suelo de Conservación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Xochimilco, el uso de **Vivienda** se encuentra **Permitido** dentro de la zonificación **HRB** (Habitacional Rural de Baja Densidad). -----
- El uso de **Club Hípico** no se encuentra clasificado dentro de la Tabla de Usos del Suelo de Conservación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Xochimilco, sin embargo, por sus características y funcionamiento, se puede clasificar dentro del Género **Servicios**, Subgénero **Ecoturismo, deportes y recreación Tipo Club Campestre**, que está **Permitido** en la zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) de la citada Tabla de Usos del Suelo.-----
- Toda vez que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, no señala el número de niveles permitidos, ni el porcentaje de área libre para los predios con zonificación PRA-HRB, se procedió a realizar una visita de campo por personal técnico de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, en la cual se observó que el predio de referencia, se encuentra baldío, además de que el perfil urbano del entorno inmediato, es de 2 niveles, en donde predomina el uso de suelo Habitacional Unifamiliar.(...)". -----

Por lo que emitió Dictamen FACTIBLE para la Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo, para el predio ubicado en Prolongación 5 de Mayo número 465, Pueblo Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco, en una superficie de 90,335.40 m², asignándole las siguientes zonificaciones: -----

1. **HRB 2/60/R (500)** (Habitacional Rural de Muy Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y Densidad R (Restringida), una vivienda por cada 500.00 m² de terreno), donde se encuentra permitido el uso de Vivienda, para la construcción de un Fraccionamiento Residencial de 86 lotes unifamiliares, en una superficie de 56,645.50 m² (62.706%). -----
2. **PRA 2/60** (Producción Rural Agroindustrial, 2 niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre), donde se encuentra permitido el uso de Club Campestre (Club Hípico), en una superficie de 33,689.90 m² (37.294%). -----

Dicho dictamen fue inscrito en el Registro de los Planes y Programas, Libro VII/2012 de DICTAMEN TÉCNICO, Volumen UNO, Acta 423, con fecha de inscripción 21 de diciembre de 2012; entrando en vigor en la misma fecha y será vigente hasta en tanto no se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Con base en el Dictamen referido, la propia Secretaría de Desarrollo Urbano, a través del Registro de los Planes y Programas, expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio **39285-181SAMA12**, de fecha 21 de diciembre de 2012, el cual certifica que el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de **86 viviendas**, divididas en lotes unifamiliares de 500 m² cada uno, únicamente en la porción del predio con zonificación **HRB/2/60/R(500)** (Habitacional Rural de Muy Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre y Densidad R (Restringida), una vivienda por cada 500.00 m² de terreno), con una superficie total de terreno de 56,645.50 m² y una **superficie máxima de construcción de 45,316.40 m²** y **Club Hípico**, únicamente en la porción del predio con zonificación **PRA/2/60** (Producción Rural Agroindustrial, 2





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2287-SOT-897

niveles máximos de construcción y 60% mínimo de área libre), con una superficie total de terreno de 33,689.90 m² (37.294%) y una **superficie máxima de construcción de 26,951.92 m²**, para una **superficie total de construcción de 72,268.32 m²**, se encuentra permitido. -----

Al respecto, el certificado de referencia fue utilizado para la expedición de la Licencia de Construcción Especial para Edificaciones en Suelo de Conservación folio 2560/13, número L.C.E./0010/013/16, con vigencia del 04 de octubre de 2013 al 04 de octubre de 2016, expedida por la Dirección General de Obras y desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco. -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados constatando que el predio se encuentra cerrado y cuenta con sellos de suspensión de actividades, observando que se encuentra delimitado con malla ciclónica, que tiene forma irregular y características de lote baldío, advirtiendo algunos individuos arbóreos dispersos, asimismo se observan trazos del terreno aparentemente de calles y lotes. En la parte central existen planchas de concreto, en el lado norte se observaron 4 construcción de aproximadamente 6 metros de alto con techumbres metálicas, realizadas a base de castillos y block de concreto, sin observar trabajadores en el sitio realizando ninguna actividad. -----

Por otro lado, el Instituto de Verificación Administrativa ejecuto procedimiento de verificación administrativa radicado bajo el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/2204/2014, concluido mediante resolución administrativa en la que resolución imponer la clausura de la obra y una sanción económica. -----

Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto en comento, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación radicado bajo el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/2204/2014, así como informar las casusas que motivaron la suspensión de actividades constatada por el personal de esta Subprocuraduría. -----

Impacto Urbano

Al respecto, de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto constructivo cuenta con **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/16264/2013, DGAU.13/DEIU/061/2013, de fecha 09 de septiembre de 2013**, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría, para el proyecto constructivo denominado "Tepepan Country Club", consistente en la construcción de un Club Hípico y un Fraccionamiento Residencial, bajo las siguientes características: -



DATOS DEL PROYECTO				
Concepto	Superficie en m ²		% del concepto *	
	► 90,335.40		100	
Superficie del predio	HRB2/60/R (500)	35,645.75 m ²	39.46%	
	PRA 2/60	54,689.65 m ²	60.54%	
Desplante (COS)	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)
	17,786.17	22,659.20	33.40	40
	3,668.05	13,475.96	10.70	40
	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)
	38,959.38	13,882.10	28.00	60
Área libre	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)
	30,089.85	20,213.94	69.60	60
	30,089.85	20,213.94	69.60	60
Altura en niveles				
Niveles b.n.m.b.				
Superficie s.n.m.b. (COS)	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)		
	Proyecto	Norma		
	HRB2/60/R (500)	HRB2/60/R (500)		
	45,316.40	45,316.40 m ²		
Superficie total de construcción	PRA 2/60	PRA 2/60		
	PRA 2/60	PRA 2/60		
	4,945.24 m ²	26,051.92 m ²		
	50,161.64	72,268.32		
Equipamiento Urbano	Proyecto	Norma		
	Proyecto	Norma		
	4,520.40	5,022.54 m ²		
Cajones de estacionamiento	Proyecto	Norma		
	Proyecto	Norma		
	258	86		
Número de viviendas	Proyecto	Norma		
	Proyecto	Norma		
	86	86		
Descripción del proyecto.	El proyecto consiste en la construcción de un Club Deportivo y un Estacionamiento Residencial denominado "Club Deportivo Club" en el predio de 90,335.40 m ² , que se encuentra en el Distrito Federal de México, en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 90,335.40 m ² .			
	1. PRA 2/60: Se trata de un predio de 90,335.40 m ² , que se encuentra en el Distrito Federal de México, en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 90,335.40 m ² .			
Descripción del proyecto.	En la superficie del predio se construye un Club Deportivo (COS) de 17,786.17 m ² , que se encuentra en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 17,786.17 m ² , que se encuentra en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 17,786.17 m ² .			
	El Club Deportivo se construye en la superficie del predio con una superficie de 17,786.17 m ² , que se encuentra en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 17,786.17 m ² , que se encuentra en la zona de 100 metros de altura, con una superficie de 17,786.17 m ² .			
Proporción del predio que se construye en una superficie de 45,316.40 m ² , que representa el 50.16% de la superficie total del predio de 90,335.40 m ² .				

Impacto ambiental

Para el proyecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, mediante la Resolución SMA/DGRA/002180/2013, de fecha 17 de junio de 2013. -----

Durante la investigación, se tuvo conocimiento de la imposición de sellos de clausura por la Dirección General de Vigilancia Ambiental. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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. Al predio ubicado en **Prolongación 5 de Mayo número 465, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le corresponde la **zonificación PRA/HRB (Producción Rural Agroindustrial y Habitacional Rural de Muy Baja Densidad)**. Así mismo, le aplican Normas de Ordenación Particular; entre las que se encuentran la "Subdivisión de un Predio en Zonificación HRB"; "Subdivisión de un Predio en Zonificación PRA"; "Zonificaciones Sujetas a Estudio Específico"; y "Homologación de Zonificación con el Ordenamiento Ecológico", en la que estos usos de suelo se homologan a la zonificación AE (Agroecológica) y AF (Agroforestal).-----
2. Los usos del suelo permitidos para la zonificación **Producción Rural Agroindustrial**, entre otros, son los siguientes: centro de educación y capacitación para el desarrollo agropecuario, centros eco-turisticos, campos deportivos sin techar, centros deportivos, albercas, pistas, campamentos temporales y albergues, pistas de equitación y lienzos charros, club campestre, potreros, establos, corrales y encierros. -----
3. En la zonificación **PRA** aplica la **Norma General de Ordenación número 20 "Suelo de Conservación"**, en la que se determina que debe construirse sobre superficies cubiertas preferentemente en zonas sin vegetación natural, **sin exceder el 2.5 % de la superficie total del terreno, equivalente a 842.247 m²** de conformidad con la superficie del predio. -----
4. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado con malla ciclónica que se encuentra cerrado y en el acceso principal cuenta con sellos de suspensión de actividades, sin observan trabajadores al interior del mismo llevando a cabo alguna actividad constructiva. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, expidió **Licencia de Construcción Especial para Edificaciones en Suelo de Conservación** folio 2560/13, número **L.C.E./0010/013/16**, con vigencia del 04 de octubre de 2013 al 04 de octubre de 2016, al amparo del Certificado folio 39285-181SAMA12, para el proyecto constructivo denominado "Tepepan Country Club", consistente en 86 lotes distribuidos en 14 manzanas y un Club Hípico con Casa Club. -----
6. El Instituto de Verificación Administra de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación administrativa radicado bajo el expediente número **INVEADF/OV/DUYUS/2204/2014**, concluido mediante resolución administrativa en el que resolvió imponer la clausura de la obra y una sanción económica. -----
7. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto en comento, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación radicado bajo el expediente número **INVEADF/OV/DUYUS/2204/2014**. -----
8. Para el proyecto constructivo investigado se expidió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2287-SOT-897

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 en 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, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EMIGDIO/JP/JDNN

