

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 2018**

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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-897-SOT-292 y acumulado PAOT-2016-399-SOT-145 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de árboles) en el predio conocido como "Campo Ex Pumitas" ubicado en calle Maíz, sin número, colonia Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, entonces Delegación Xochimilco, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 31 de marzo de 2015.

Con fecha 12 de febrero de 2016, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio conocido como Marín o Marínco ubicado en calle Camino Real a San Mateo número 35, colonia Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, entonces Delegación Xochimilco, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 18 de febrero de 2016.

Cabe señalar que de las documentales integradas en el expediente al rubro citado, el predio objeto de la denuncia se ubica en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, de la entonces Delegación Xochimilco.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.

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

1.- En materia de Desarrollo Urbano

A) (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se observó un predio que estaba delimitado con

mallla ciclónica, en el que se constató una estructura metálica de un nivel, sin que se realizaran actividades de construcción. No se observó letrero con datos de la obra. Asimismo, se constataron diversos árboles en pie y tocones en el sitio.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H2/40/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno) y le aplica también la zonificación **H1/70** (Habitacional, 1 nivel máximo de altura y 70% mínimo de área libre) por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II**, donde el uso de suelo para centro comercial no se encuentra permitido. Asimismo, de las documentales integradas en el expediente al rubro citado se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con superficie de 36,856 m² y al aplicar cada una de las zonificaciones señaladas resulta lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
36,856	H2/40/R	14,742.40	40	22,113.60	60	44,227.20	2	114
36,856	H1/70	25,799.2	70	11,056.80	30	36,856	1	114

Es de señalar, que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, el **Polígono Especial de Actuación número II** denominado "**Santiago Tepalcatlalpan**", cuenta con superficie de **36,146.09 m²** e indica que los predios ubicados dentro de este polígono se destinarán preferentemente para **centros de barrio**, además de que en estos casos "(...) se podrán concertar acciones entre el gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios a través de la asociación en participación, la constitución de sociedades mercantiles o fideicomisos que garanticen transparencia, eficiencia y equidad en las acciones concertadas para el desarrollo urbano. Estos predios están destinados para reservas de suelo en los cuales la autoridad podrá ubicar o aceptar **proyectos** que sean **estratégicos** para el buen desarrollo de las actividades urbanas (...)".

A continuación se muestran los polígonos indicados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco:

Polígonos de Actuación por Cooperación

Ubicación por Localidad	Nº de Polígono*	Superficie m ²	Forma de Actuación
Amphacion Tepapan	I **	17,885.80	Cooperación en participación social
Santiago Tepalcatlalpan	II **	36,146.09	Cooperación en participación social
Santiago Tepalcatlalpan	III **	44,049.54	Cooperación en participación social
San Lucas Xochimanca	IV **	26,578.67	Cooperación en participación social
San Lucas Xochimanca	V **	66,008.66	Cooperación en participación social
San Lorenzo Atemoaya	VI **	113,430.07	Cooperación en participación social
Santa María Nativitas-Santa Cruz Acalpixca	VII **	190,896.26	Cooperación en participación social
Santa Cruz Acalpixca	VIII ***	44,075.95	Cooperación en participación social
Santa Cruz Acalpixca	IX **	467,647.74	Cooperación en participación social
San Gregorio Atlapulco	X **	121,149.40	Cooperación en participación social
Santa Cruz Acalpixca	XI **	16,033.41	Cooperación en participación social
Predio (calle Hidalgo No. 31, San Andrés Abasco)	XII	66,756.00	Cooperación en participación social

* Localizados con este número en el plano de E-3, Zonificación y Normas de Ordenación

** Estos predios se destinarán preferentemente para Centros de Barrio

*** El predio No. IX Xicalhuacan en Santa Cruz Acalpixca está sujeto a la Norma Particular Asentamientos con Regulación Especial.

Cuadro de Polígonos de Actuación por Cooperación tomado del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió para el predio objeto de denuncia el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14 de fecha de expedición 24 de noviembre de 2014 en el que se asigna la zonificación **H2/40/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-897-SOT-292
y acumulado PAOT-2016-399-SOT-145**

altura, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno) y **H1/70** (Habitacional, 1 nivel máximo de altura y 70% mínimo de área libre) por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II**. En dicho certificado se señala que mediante **oficio DGDU/1438/08 de fecha 24 de septiembre de 2008**, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, que por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II** podrá asignarse la **zonificación CB3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)** donde el uso de suelo para plazas comerciales, centro comerciales y tiendas departamentales en una superficie de terreno de **36,856.00 m²** está permitido, es decir fue otorgado en la totalidad de la superficie del predio. Al aplicar las zonificaciones referidas se tiene lo siguiente. -----

Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. máx. const. m ²	Niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
36,856	H2/40/R	14,742.40	40	22,113.60	60	44,227.20	2	114
	H1/70	25,799.20	70	11,056.80	30	36,856	1	114
	CB3/25	9,214	25	27,642	75	82,926	3	114

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría considera que en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14 no se motivó el otorgamiento de la zonificación directa CB3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) que permite el uso de plazas comerciales, centro comerciales y tiendas departamentales, toda vez que en el Polígono Especial de Actuación número II se señala que todo predio que se encuentre dentro del mismo será destinado **preferentemente** para centros de barrio, en los cuales la autoridad podrá ubicar o aceptar **proyectos** que sean **estratégicos** para el buen desarrollo de las actividades urbanas. -----

Adicionalmente, el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"** en el que se aplica la zonificación **CB3/25** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) consistente en **36,146.09 m²**, siendo que la superficie del predio objeto de denuncia es de **36,856.00 m²** por lo que se rebasa la superficie del multicitado Polígono en 709 m², como se describe en el siguiente cuadro: -----

Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan" conforme la PDDU Xochimilco	36,146.09 m ²
Superficie de terreno del predio objeto de la denuncia	36,856 m ²
Resta de 36,856- 36,146.09 =	709.91 m²

Por otra parte, es de indicar que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó a esta Entidad que no cuenta con el **oficio DGDU/1438/08 de fecha 24 de septiembre de 2008**, en el que se asigna al predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco la **zonificación CB3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)** por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II**. -----

Adicionalmente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México emitió para los predios colindantes con el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco con los siguientes certificados:-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-897-SOT-292
y acumulado PAOT-2016-399-SOT-145**

Núm.	Ubicación	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	Superficie de terreno m ²	Observaciones
1	Calle Maíz número 151, colonia Pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía de Xochimilco	Folio ELHE2113509 de fecha de expedición 3 de julio de 2009 Folio 66538-181MAIV10 de fecha de expedición 1 de diciembre de 2010 Folio 2971-181MECA12 de fecha de expedición 4 de febrero de 2013 Folio ELHE2113509 de fecha de expedición 3 de febrero de 2013	1,006	En todos los certificados aplican el Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan" , otorgándoles la zonificación CB3/25 Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)
2	Calle Camino Real de San Mateo número 5, colonia Pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía de Xochimilco	Folio 66548-181MAIV10 de fecha de expedición 1 de diciembre de 2010 Folio 25265-151MAMA13 de fecha de expedición 26 de agosto de 2013 Folio ELHE2113809 de fecha de expedición 3 de julio de 2009	8,243	En todos los certificados aplican el Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan" , otorgándoles la zonificación CB3/25 Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)
3	Calle Camino Real de San Mateo número 15, colonia Pueblo de Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía de Xochimilco	Folio ELHE2113009 de fecha de expedición 3 de julio de 2009 Folio 66544-181MAIV10 de fecha de expedición 1 de diciembre de 2010 Folio 25268-151MAMA13 de fecha de expedición 26 de agosto de 2013	13,370	En todos los certificados aplican el Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan" , otorgándoles la zonificación CB3/25 Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)
Total de superficie de terrenos m²			22,619	

Ahora bien, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México proporcionó copia simple de los planos E-3 números 34, 35, 42 y 43 que forman parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, con base en lo que esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2016-648-DEDPOT-402 de fecha 07 de diciembre de 2018, en el que se concluye que del total de la superficie del predio investigado consistente en 36,856 m², el 41.14% equivalente a 15,163.37 m² se localiza dentro del Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan", en la que se podrá optar por la zonificación CB (Centro de Barrio) y también le aplica la zonificación H 1/70. El restante 58.86% equivalente a 21,692.63 m² se localiza en la zonificación H 2/40/R (500), es decir, fuera del polígono de referencia, siendo que en esta última zonificación no está permitido el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales ni tiendas departamentales.

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría considera que no se respeta el Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan" que contempla una superficie de 36,146.09 m² e indica que los

predios ubicados dentro del mismo se destinarán **preferentemente para centros de barrio**, que es el caso del predio investigado, toda vez que la superficie de éste último es de 36,856.00 m², por lo que se rebasa el polígono en 709.90 m². Además, el 58.86% (21,692.53 m²) de dicho predio se encuentra fuera del Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan", no obstante también se le asignó a ésta superficie la zonificación CB3/25. -----

Por último, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para 3 predios aledaños al predio motivo de la denuncia, en los que también se indica que forman parte del el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**, resultando como superficie de los 3 predios **22,619.00 m²** además los **36,856.00 m²** que fueron otorgados al predio objeto de la denuncia lo que resulta en un total de **59,475 m²** de superficie de todos los terrenos, lo que excede lo permitido consistente en **36,146.09 m²**. -----

Por lo anterior, se considera que la Dirección General de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valoren la información señalada en la presente resolución administrativa en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en su caso realicen las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el número de folio 74538-151CAJU14 de fecha de expedición 24 de noviembre de 2014 para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, ya que fue emitido erróneamente, toda vez que se rebasa en **709.90 m²** la superficie de **36,146.09 m²** establecida en el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**; además de que **el 58.86% equivalente a 21,692.63 m² de la superficie del predio, se localiza en la zonificación H 2/40/R(500)** donde no aplica la zonificación CB (Centro de Barrio), conforme al Dictamen Técnico PAOT-2016-254-DEDPOT-143 de fecha 28 de mayo de 2018 emitido por esta Entidad. Además, realizar las acciones que correspondan a efecto de que al otorgar algún Certificado de Uso de Suelo a predios en los que aplique el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, la suma de la superficie de los mismos respete la superficie de **36,146.09 m²**, toda vez que en certificados emitidos para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco y 3 predios adicionales la suma resulta en **59,475 m²**. -----

B) Impacto urbano

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3862/2015 DGAU.15/DEIU/005/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, para la construcción de un centro comercial denominado "Xochimilco" en un nivel, superficie de terreno de 36,856 m², superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banquetas, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33% superficie de desplante de 20,149.10 m². -----

No obstante lo anterior, se considera que la Dirección General de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valoren la información señalada en la presente resolución administrativa en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en su caso realicen las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3862/2015 DGAU.15/DEIU/005/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, toda vez que tuvo como base el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el número de folio 74538-151CAJU14 de fecha de expedición 24 de noviembre de 2014, mismo que fue emitido erróneamente, conforme a lo señalado en el apartado previo de la presente Resolución Administrativa.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía, se observó que estaba delimitado con malla ciclónica, en el que se constató una estructura metálica de un nivel, sin actividades de construcción, en su acceso principal no observó letrero con los datos de la obra ni restos de sellos de clausura por parte de la entonces Delegación Xochimilco. Asimismo se constataron diversos árboles en pie y tocones en el sitio.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Xochimilco, registró la Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018, para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14, expedido el 24 de noviembre de 2014, para un proyecto consistente en lo siguiente:

	Certificado Folio 74538-151CAJU14	Registro de Manifestación de Construcción RAMCOC-02-15, folio 1713/15
Zonificación	CB3/25	CB3/25 (centro comercial)
Superficie del terreno	36,856 m ²	36,856 m ²
Superficie de desplante	27,642 m ² (75%)	20,149.10 m ² (54.67%)
Área libre	9,214 m ² (25%)	16,706.90 m ² (45.33%)
Superficie máxima de construcción (sobre nivel de banqueta.)	82,926 m ²	38,070.17 m ²
Niveles sobre banqueta	3	1

Por otra parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Xochimilco emitió Resolución Administrativa número O-160453-2015 de fecha 3 de febrero de 2016 derivada del procedimiento instaurado en el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco en el que se determinó la imposición de una multa equivalente al 10% del valor comercial de la construcción en proceso por no cumplir con la Norma de Ordenación General Número 4 "Área libre de construcción y recarga del aguas pluviales al subsuelo" del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Asimismo impuso otra multa de \$ 33,600.00 al Director Responsable de Obra, por no haber precisado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15, el área de donación correspondiente, así como la clausura total de los trabajos de construcción, misma que será levantada hasta en tanto no se hayan subsanado las irregularidades.

En virtud de lo anterior, para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y que fue vigente al 12 de agosto de 2018, para la ejecución de un centro comercial, en un nivel, superficie de terreno de 36,856 m², superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banqueta, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33%, superficie de desplante de 20,149.10 m² lo cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14, expedido el 24 de noviembre de 2014, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco valorar la información contenida en la presente resolución administrativa para negar el otorgamiento en su caso, de prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15 o negar el registro de una nueva Manifestación de Construcción para el predio objeto de denuncia, con base en el Certificado de referencia pues fue emitido erróneamente.

3.- En materia ambiental (impacto ambiental y derribo de árboles)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015 de fecha 4 de junio de 2015, otorgando autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Combo Xochimilco" para la construcción de un centro comercial denominado "Xochimilco" en un nivel, superficie de terreno de 36,856 m², superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33%, superficie de desplante de 20,149.10 m².

Respecto al derribo de arbolado, en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015 de fecha 4 de junio de 2015 se autoriza de manera condicionada para el predio objeto de la denuncia en su apartado "Factores Ambientales"- "Vegetación", el derribo de 30 árboles y el trasplante 7 árboles, así como medida de compensación la plantación de 231 árboles dentro de las áreas verdes que prevé el proyecto.

En relación con lo anterior, se considera procedente que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México valore la información señalada en la presente resolución administrativa y en su caso realice las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar si efectos la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015 de fecha 4 de junio de 2015, considerando lo señalado en la presente resolución administrativa.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se observó que estaba delimitado con malla ciclónica, en el que se constató una estructura metálica de un nivel, sin que se realizaran actividades de construcción y tampoco se observó letrero con datos de obra. Asimismo, se constataron diversos árboles en pie y tocones en el sitio.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, al predio objeto de denuncia le aplican las zonificaciones primarias **H 2/40/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno) y **H 1/70** (Habitacional, 1 nivel máximo de altura y 70% mínimo de área libre), en las que no se encuentra permitido el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales ni tiendas departamentales.
3. De las documentales integradas en el expediente al rubro citado se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie de 36,856 m² y al aplicar cada una de las zonificaciones señaladas en el punto anterior resulta lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
36,856	H2/40/R	14,742.40	40	22,113.60	60	44,227.20	2	114
36,856	H1/70	25,799.2	70	11,056.80	30	36,856	1	114

4. En el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco está definido el **Polígono Especial de Actuación número II** denominado "**Santiago Tepalcatlalpan**", con superficie de **36,146.09**

m², en el que se indica que los predios ubicados dentro de este polígono se destinarán **preferentemente para centros de barrio**, además de que en estos casos "(...) se podrán concertar acciones entre el gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios a través de la asociación en participación, la constitución de sociedades mercantiles o fideicomisos que garanticen transparencia, eficiencia y equidad en las acciones concertadas para el desarrollo urbano. Estos predios están destinados para reservas de suelo en los cuales la autoridad podrá ubicar o aceptar **proyectos que sean estratégicos** para el buen desarrollo de las actividades urbanas (...)".

5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México proporcionó copia simple de los planos E-3 números 34, 35, 42 y 43 que forman parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, con base en lo que esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2016-648-DEDPOT-402 de fecha 07 de diciembre de 2018, en el que se concluye que del total de la superficie del predio investigado consistente en **36,856 m²**, el **41.14% equivalente a 15,163.37 m²** se localiza dentro del **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**, en donde **se podrá optar por la zonificación CB (Centro de Barrio)**, en la que se encuentran permitidos los usos de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, así como la **zonificación H 1/70**. **El restante 58.86% equivalente a 21,692.63 m²** se localiza en la **zonificación H 2/40/R(500)**, es decir, fuera del polígono de referencia.
6. En el 58.86% equivalente a 21,692.63 m² del predio investigado que se encuentra fuera del **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**, únicamente aplica la zonificación **H 2/40/R(500)**, en la que no se encuentran permitidos los usos de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales ni tiendas departamentales.
7. No obstante lo señalado en el punto anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió para el predio objeto de denuncia el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 74538-151CAJU14 en fecha 24 de noviembre de 2014, considerando el oficio número DGDU/1438/08 de fecha 24 de septiembre de 2008, en el que se indicó la zonificación **H2/40/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno) y **H1/70** (Habitacional, 1 nivel máximo de altura y 70% mínimo de área libre). También se señala en dicho certificado que mediante **oficio DGDU/1438/08 de fecha 24 de septiembre de 2008**, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la citada Secretaría, el predio investigado por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II** se le asigna la **zonificación CB 3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)** donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales en una superficie de terreno de **36,856.00 m²** está permitido, es decir en la totalidad del predio.
8. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó a esta Entidad que no cuenta con el **oficio DGDU/1438/08 de fecha 24 de septiembre de 2008**, en el que se determina para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, la **zonificación CB3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)** en superficie de 36,146.09 m², por localizarse dentro del **Polígono Especial de Actuación número II**.
9. El Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 74538-151CAJU14 de fecha 24 de noviembre de 2014 para el predio motivo de investigación fue emitido erróneamente pues no diferenció la superficie del predio en la que aplica el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**, ya que se asignó en su totalidad la zonificación **CB 3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)**, siendo que únicamente puede ser

aplicable al **41.14%** del predio equivalente a **15,163.37 m²**, por lo que únicamente en este último porcentaje es en el que se podrá optar por la **zonificación CB (Centro de Barrio)** en la que se encuentran permitidos los usos de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.-----

10. Esta Subprocuraduría considera que no se motivó el otorgamiento al predio investigado de la zonificación directa **CB3/25 (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)** que permite el uso de tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, mediante la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 74538-151CAJU14, toda vez que en el Polígono Especial de Actuación número II se señala que todo predio que se encuentre dentro del mismo será destinado **preferentemente para centros de barrio**, y no así para el uso de centro comercial como es el presente caso, predios en los que la autoridad podrá ubicar o aceptar **proyectos** que sean **estratégicos** para el buen desarrollo de las actividades urbanas, esto es no se refieren los motivos por los cuales se optó por el uso de centro comercial y no por un proyecto estratégico.-----
11. Esta Subprocuraduría considera que no se respeta el **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"** en los siguientes aspectos:-----
 - a) El polígono de referencia cuenta con superficie de **36,146.09 m²** y toda vez que la superficie del predio motivo de la denuncia es de **36,856.00 m²**, se rebasa en **709.90 m²**, en el supuesto sin aceptar que a todo el predio le fuera aplicable, ya que únicamente el **41.14% del predio equivalente a 15,163.37 m²** se encuentra dentro del Polígono de referencia en el que aplica la zonificación **CB3/25**.-----
 - b) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para 3 predios aledaños al predio motivo de denuncia, en los que también se indica que forman parte del **Polígono Especial de Actuación número II denominado "Santiago Tepalcatlalpan"**, resultando como suma de esos 3 predios **22,619.00 m²**; por lo que, si además se suman los **36,856.00 m²** que fueron otorgados al predio objeto de la denuncia lo que resulta en un total de **59,475 m²** de superficie de todos los terrenos, **lo que excede por 23,328.91 m²** lo permitido en el polígono de referencia consistente en **36,146.09 m²**.-----
12. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3862/2015 DGAU.15/DEIU/005/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, para la construcción de un centro comercial denominado "Xochimilco" en un nivel de altura, superficie de terreno de 36,856 m², superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33%, superficie de desplante de 20,149.10 m².-----
13. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Administración Urbana, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar la información señalada en la presente resolución administrativa en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y en su caso, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14 de fecha de expedición 24 de noviembre de 2014 o cualquier otro con similares características, así como el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3862/2015 DGAU.15/DEIU/005/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, ya que tuvo como sustento el certificado de uso de suelo referido.-----
14. El predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 que tuvo vigencia al 12 de agosto de 2018, para la obra de



EXPEDIENTE: PAOT-2015-897-SOT-292
y acumulado PAOT-2016-399-SOT-145

un centro comercial, en un nivel, con superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33%, superficie de desplante de 20,149.10 m², no obstante tuvo sustento en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74538-151CAJU14, expedido el 24 de noviembre de 2014, por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco valorar la información contenida en la presente resolución administrativa, para en su caso negar algún Registro de Manifestación de Construcción o prórroga del mismo, en el supuesto de que los trámites tengan como sustento u origen dicho certificado.---

15. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Xochimilco emitió Resolución Administrativa número O-160453-2015 de fecha 3 de febrero de 2016 derivada del procedimiento instaurado en el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco en el que se determinó la imposición de una multa equivalente al 10% del valor comercial de la construcción en proceso por no cumplir con la Norma General de Ordenación Número 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo" del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Asimismo impuso otra multa de \$ 33,600.00 al Director Responsable de Obra, por no haber precisado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C RAMCOC-02-15, folio 1713/15, el área de donación correspondiente, así como la clausura total de los trabajos de construcción, misma que refirió sería levantada hasta en tanto se subsanaran las irregularidades. Adicionalmente, le corresponde considerar lo señalado en la presente resolución administrativa en el ejercicio de sus facultades respecto a la ejecución de obra nueva en el predio de referencia.-----
16. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015, de fecha 4 de junio de 2015, otorgando autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Combo Xochimilco" para la construcción de un centro comercial denominado "Xochimilco" en un nivel, superficie de terreno de 36,856 m², superficie máxima de construcción de 38,070.17 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 16,706.90 m² correspondiente al 45.33% y superficie de desplante de 20,149.10 m².-----
17. Respecto al derribo de arbolado, en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015 de fecha 4 de junio de 2015 se autoriza el derribo de 30 árboles y el trasplante de 7 árboles y se señala como medida de compensación la plantación de 231 árboles dentro de las áreas verdes que prevé el proyecto.-----
18. Se considera procedente que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México valore la información señalada en la presente resolución administrativa, y en su caso, realice las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/005374/2015 de fecha 4 de junio de 2015.-----
19. La Dirección de Protección Civil de la Entonces Delegación Xochimilco emitió Dictamen Técnico UDED/403/2016 en materia de protección civil de fecha 24 de noviembre de 2016 en la que determinó que de acuerdo con las condiciones observadas al momento de la revisión del predio ubicado en Camino Real a San Mateo número 35, Pueblo Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se considera de Riesgo Medio en materia de protección civil, razón por la que, le corresponde realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----


Firma

Se ordena a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, en el ámbito de sus competencias, dar seguimiento a la ejecución de la obra, así como a la plantación de los árboles autorizados, y a la clausura de los trabajos de construcción, misma que refirió sería levantada hasta en tanto se subsanaran las irregularidades.

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-897-SOT-292
y acumulado PAOT-2016-399-SOT-145**

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Administración Urbana y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Xochimilco para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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



JEL/N/MBC/BCP



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Calle de la Constitución No. 100, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500
Teléfono: (55) 5700 1111
Correo electrónico: pao@cdmx.gob.mx
Página web: www.pao.cdmx.gob.mx

