



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 FEB 2016**-----

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-2015-2233-SOT-876 y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-2233-SOT-876

Con fecha 30 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la 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 "(...) la construcción de un edificio de 27 departamentos de 22 m2 cada uno en 6 niveles (...) El uso de suelo que corresponde a ésta colonia es H330MB (...) El suministro de agua (...) se verá fuertemente afectado (...) no existirá el número de cajones suficientes (...)", en Avenida del Parque número 85, Colonia Avante, Delegación Coyoacán.-----

PAOT-2015-2956-SOT-1203

Con fecha 22 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la 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 "(...) construcción que no cuenta con permisos y autorizaciones pertinentes, la cual pretende ampararse bajo la Norma de Ordenación #26, esta construcción cuenta con dos frentes, uno sobre retorno 9, número 63, colonia Avante y el otro es Av del Parque número 85, colonia Avante, ambas Delegación Coyoacán. Pretenden derribar 03 árboles, en la fachada de la construcción para permitir el acceso de los autos (...)", en Avenida del Parque, número 85, colonia Avante, Delegación Coyoacán.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 12 de agosto y 19 de noviembre, ambos de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida del Parque, número 85, Colonia Avante, Delegación Coyoacán; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes, mediante correo electrónico en fechas 13 de agosto y 26 de noviembre, ambos de 2015, respectivamente.-----

PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Fecha: 2015, 2015, 2015
Cm. Rubén Nolasco, Subprocurador
Cm. 2732, Ciudad de México
Pág. 1 de 1

15
2015, 2015, 2015



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de agosto de 2015: se observó predio delimitado por tapiales metálicos, ostentando el letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción folio RCOB-24/2014, al interior se constató una excavación de aproximadamente 2.70 metros de profundidad, así como el armado de emparillado para losa de cimentación.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de diciembre de 2015: se observó un predio delimitado por tapiales, ostentando letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción folio RCOB-24/2014, al interior se encontró una excavación y el armado y cimbrado de columnas, sin observar árboles o tocones al interior del predio.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de febrero de 2016: se observó un predio delimitado por tapiales, ostentando letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción folio RCOB-24/2014, al interior de mismo se desplantaba un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, constatando la existencia de un árbol de la especie trueno al exterior del inmueble, es decir sobre la banqueta, sin observar publicidad que oferte la venta de departamentos del desarrollo investigado.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante correos electrónicos de fecha 02 de septiembre de 2015, una persona que se ostentó como apoderado legal remitió archivo digital de diversa documentación. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, - (ofs. PAOT-05-300/300-5357-2015 de fecha 25 de septiembre, PAOT-05-300/300-5659-2015, de fecha 08 de octubre, ambos de 2015 y PAOT-05-300/300-0147-2016, de fecha 12 de enero de 2016) remitir copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo, proyecto de protección a colindancias y Memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficios DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/4283/2015, de fecha 28 de octubre de 2015 y DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/0233/2016 de fecha 22 de enero de 2016, remitió copia simple de las documentales solicitadas. -----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., 12 de febrero de 2016
C. Subprocurador de Ordenamiento Territorial
C. P. 02701, Ciudad de México
C. Subprocuraduría

Tel. 5201 0000 ext. 13021
México, D.F. 12



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-0651-2016, de fecha 25 de enero de 2016, se solicitó permitir a personal adscrito a esta Entidad, consultar los expedientes formados en esa Dirección General. Misma que se llevó a cabo el 18 de febrero de 2016, obteniendo copia simple de diversas documentales.-----

A la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-7394-2015 de fecha 18 de diciembre de 2015) informar si cuenta con solicitud para el derribo de arbolado, en su caso, proporcionar el dictamen técnico y la autorización correspondiente. Mediante oficio DGSMU/233/2016, de fecha 08 de febrero de 2016, remitió el oficio DGSMU/DMMU/JUDE/050/2016, donde se autorizó el derribo de 2 truenos con la restitución correspondiente.-----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-5359-2015 de fecha 25 de septiembre de 2015) informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1054875/2015, de fecha 05 de octubre de 2015, informó que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con oficio SACMEX F-0976/13, DESU/1054321/2013, para 30 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1, 586.85 m².-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5358-2015 de fecha 25 de septiembre de 2015) informar si emitió certificado en cualquiera de sus modalidades, en caso de contar con certificado donde se haya aplicado la Norma General de Ordenación 26, remitir copia de los mismos así como de la corrida financiera. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/24905/2015, de fecha 13 de noviembre de 2015, remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8207-151RUE13, de fecha 01 de abril de 2013 así como de la corrida financiera correspondiente.-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-7393-2015 y PAOT-05-300/300-7404-2015, ambos de fecha 18 de diciembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico el 07 de enero de 2016.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México 2000, Piso 1
Carretera México-Toluca, 10000 México
Tel. 55 5349 1100, 55 5349 1101
www.pao-ot.cdmx.gob.mx

Impreso en México, 13/07/16
Páginas 3 de 12



Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, precisan entre otros casos que para construir, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)" --

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Avenida del Parque número 85, Colonia Avante, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.—





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 363.825 m², le corresponde una superficie de desplante de 254.67 m², superficie máxima de construcción de 764.03 m², y un área libre de 109.1475 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de 2 viviendas en 3 niveles de altura. -----

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con preparación para un nivel adicional.-----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8207-151RUE13**, de fecha 01 de abril de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**. -----

Adicionalmente, al contar el predio de mérito con zonificación **H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se podrán edificar hasta de **32 viviendas**, con una superficie de 55.00 m² por vivienda con indivisos (según certificado) y **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN, en una **superficie máxima de construcción de 1,746.36 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
363.825 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 72.765 m ² (363.825 m ²)(0.20)= 72.765 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 291.06 m ² (363.825 m ²)(0.80)= 291.06 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 1,746.36 m ² (291.06 m ²)(6 niveles permitidos)= 1,746.36 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 55.00 m ² = 31.75) 32 viviendas en 6 niveles de altura



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al amparo del **Certificado folio 8207-151RUE13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y registro RCOB/24/2014**, con vigencia del 28 de marzo de 2014 al 28 de marzo de 2017, para la construcción de **27 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,592.34 m²**, de los cuales **142.19 m² corresponden a 25 cajones de estacionamiento**, un área libre de 94.04 m², equivalente al 25.84% de la superficie del predio (363.825 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
363.825 m ²	243.42 m ² 74.16%	94.04 m ² equivalente al 25.84%	1,592.34 m ²	1,592.34 m ²	6 niveles y 27 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinada por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Respecto del número de cajones de estacionamiento, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, establece en su apartado 1.2.1 Cajones de Estacionamiento y tabla 1.1 que para uso habitacional plurifamiliar sin elevador de viviendas de hasta 65 m², mínimo **1 cajón de estacionamiento** por vivienda. Para el caso que nos ocupa se requiere de mínimo 27 cajones de estacionamiento. -----

No obstante lo anterior, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad que para vivienda con precio de venta mayor a 25 y hasta 30 vsma un requerimiento de cajones de estacionamiento del 60%, es decir 16 cajones de estacionamiento para el caso que nos ocupa, siendo que el proyecto cuenta con 25 cajones. -----

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece que la **Norma de Ordenación General Número 26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el segundo territorio es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

"(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)". -----

Complementariamente, el **"Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26** para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de septiembre de 2010, dispone que: -----

*"(...) **TERCERO.** En todos los proyectos se deberá:*

I. (...)

II. Presentar original y copia de la corrida financiera correspondiente para su cotejo, al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)". -----

En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, **para la expedición del Certificado folio 8207-151RUE13, correspondiente al predio de mérito, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** (\$709,122.00 MN, para el ejercicio 2013, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios). -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* en fecha 24 de febrero de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicitaba, entre otros, al proyecto investigado (<http://www.erre9.website/>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, asimismo, se realizó llamada telefónica a "Inmobiliaria R9", constatando que las viviendas investigadas no tienen precio, toda vez que no han salido a la venta.-----

En todo caso, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, otorgar Autorización de Uso y Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada se apegue a los lineamientos establecidos en la Norma General de Ordenación 26, en

2016
2017
2018
2019

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Edificio 1200, Piso 2,
Cal. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06701, Ciudad de México
Teléfono

15 52 11 11 ext. 1571
Ejército de México

específico que se cumpla el precio final de venta indicado por la Norma en mención, así como con el número de cajones de estacionamientos requeridos.-----

Ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, por lo cual se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados se constató el derribo de 2 árboles ubicados frente al predio investigado. -----

En el caso que nos ocupa, para el derribo de 2 individuos arbóreos de la especie trueno, se contó con dictamen ECO/898/15 y CESAC/19144/15. -----

Asimismo, se contó con la restitución física consistente en cadena para motosierra de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012, la cual fue entregada a la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán. -----

Factibilidad de Servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/1054321/2013, para el predio ubicado en Avenida del Parque número 85, Colonia Avente, Delegación Coyoacán, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México donde se asentó lo siguiente: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

Agua Potable: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con la instalación de una toma de 19 mm de diámetro, la cual no se podrá ampliar debido a que el suministro en esta zona se encuentra comprometido con la población actual, debiendo adaptarse a las condiciones y tipo de servicios que se proporciona en la zona.-----

Drenaje: -----

1. Es factible proporcionar el servicio, se deberá considerar la construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión para posteriormente descargar a la red municipal, así como instalar 80 m de atarjea de 0.38 m de diámetro sobre Calzada Miramontes, hasta descargar al pozo existente de red de 0.45 m de diámetro ubicado en Avenida del Parque.-----

Obligaciones técnicas y acciones que deben cumplir al interior del inmueble: -----

1. Deberá de realizar el trámite de ampliación de la toma de agua existente en el predio de 13 mm a 19 mm de diámetro.-----
2. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción.-----

Respecto de este último punto, mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1062712/2013, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprobó el Proyecto de Sistema Alternativo para el predio ubicado en Avenida del Parque número 85, Colonia Avante, Delegación Coyoacán. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Avenida del Parque número 85, Colonia Avante, Delegación Coyoacán**, le corresponde la **zonificación H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 363.825 m², le corresponde una superficie de desplante de 254.67 m², **superficie máxima de construcción de 764.03 m²**, y un área libre de 109.1475 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de **2 viviendas** en 3 niveles. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, realizado a base de marcos rígidos, así como el derribo de 2 árboles frente al predio. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8207-151RUE13**, de fecha 01 de abril de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma**



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 200: Predio,
Col. Roma Norte, Dist. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México,
México

TEL: 55 5343 21 00 ext. 3001
Procuraduría



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

General de Ordenación Número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----

4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se desprende que se podrán edificar hasta **32 viviendas**, con una superficie de 55.00 m² por vivienda con indivisos (según certificado) y **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN, en una **superficie máxima de construcción de 1,746.36 m²**.-----
5. Al amparo del Certificado folio 8207-151RUE13, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva folio y registro RCOB-24-2014**, con vigencia del 28 de marzo de 2014 al 28 de marzo de 2017, para la construcción de **27 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,592.34 m²**, de los cuales **142.19 m² corresponden a 25 cajones de estacionamiento un área libre** de 94.04 m², equivalente al 25.84% de la superficie del predio (363.825 m²). -----
6. Las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico establecen que para vivienda de hasta 65 m², se requiere un cajón de estacionamiento por vivienda, no obstante, la Norma General de Ordenación 26, establece 60% de cajones de estacionamiento, para el caso particular al contar con 27 viviendas se requieren 16 cajones de estacionamiento, siendo que el proyecto cuenta con 25 cajones. -----
7. De las pruebas administrativas recabadas en la presente investigación, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que las viviendas motivo de investigación no se han ofrecido a la venta, no obstante, al momento de ofertarse en el mercado, el precio de venta debe ajustarse a lo establecido por la Norma General de Ordenación 26 y a la corrida financiera presentada para la obtención del Certificado folio 8207-151RUE13, donde establece un precio de venta por departamento de \$ 709,122.00 M.N. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política Coyoacán, otorgar Autorización de Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada se apegue a los lineamientos establecidos en la Norma General de Ordenación 26, en específico que se cumpla el precio final de venta indicado por la Norma en mención, así como con el número de cajones de estacionamiento requeridos. -----
9. Para el derribo de los 2 árboles de la especie trueno se contó con el dictamen técnico ECO/898/15 y con la restitución física de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2233-SOT-876
y acumulado PAOT-2015-2956-SOT-1203**

10. El proyecto cuenta con dictamen de factibilidad de servicios folio DESU/1054321/2013, para 30 viviendas en una superficie de construcción de 1,586.85 m, así como con la aprobación del proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial folio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1062712/2013.-----

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

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----