



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 NOV 2021

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-2427-SOT-1016 y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de junio de 2018 y 2 de julio de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y descarga de aguas), en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3572, Colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 26 de junio de 2018 y 16 de julio de 2019, y acumuladas mediante Acuerdo de fecha 11 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y descarga de aguas), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y la Ley de Aguas, las anteriores para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno); asimismo la Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida División del Norte en el tramo Q-R, de Avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan, le concede la zonificación **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad Z: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno), con un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento. -----

Dicho lo anterior, en los predios objeto de denuncia se permite la construcción de lo siguiente: -----

Superficie del Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas
			m ²	m ²	m ²	
4,100.00 m ²	H/2/30/MB	2	1,230.00 (30.00%)	2,870.00 (70.00%)	3,740.00	21
	HM/6/30/Z	6	1,230.00 (30.00%)	2,870.00 (70.00%)	17,220.00	Z

"Z" el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Adicionalmente, cabe señalar que la vialidad División del Norte, se encuentra considerada como un **Corredor Urbano Estratégico** de conformidad con la estructura urbana establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán. -----



**Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116**

Al respecto, la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio, establece lo siguiente: -----

"(...)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tendrá la atribución de definir los nuevos lineamientos y las áreas determinadas como Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), en términos del uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de altura o alturas máximas permitidas, de área libre de construcción mínima, restricciones a la construcción (...)

La Secretaría elaborará e inscribirá, en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el Plan Maestro (documento y planos), correspondiente a cada caso. Los proyectos que se pretendan desarrollar mediante la aplicación de la presente Norma de Ordenación Particular, deberán apegarse a los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las áreas sujetas a Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), serán las designadas en el presente Programa, y se enmarcarán de acuerdo a la política y principios de equidad, sustentabilidad y competitividad enunciados en el Nuevo Orden Urbano. (...)

Corredores Urbanos Estratégicos

Tal como lo establece los lineamientos del Nuevo Orden Urbano, los Corredores Urbanos Estratégicos son los siguientes: (...)

9. Av. Div. del Norte. Aplica en el tramo delimitado por el Circuito Interior, Río Churubusco hasta Calz. de Tlalpan, con excepción a los predios localizados en el paramento poniente entre Circuito Interior, Río Churubusco hasta la Av. Hidalgo – Héroes del 47; predios regulados por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" (...).

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 8 niveles con semisótano a base de concreto armado en obra negra remetido respecto a su alineamiento. Durante un último reconocimiento realizado el día 23 de septiembre de 2021, se constató un inmueble de 9 niveles concluido y sin ocupar. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

acrediten la legalidad de la obra; al respecto, dos personas quienes se ostentaron como representante legal y apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia, mediante escritos recibidos en esta Entidad los días 4 de julio de 2018 y 6 de agosto de 2019 respectivamente, proporcionaron como medio de prueba copia simple de diversas documentales, entre otras del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio 70-151SOJE18, de fecha 8 de enero de 2018, el cual certifica la zonificación antes descrita y el siguiente aprovechamiento: -----

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima de	Superficie Máxima	Superficie
			Mínima m ²	Desplante m ²	de Construcción m ²	
Avenida División del Norte 4,030.00 m ²	Habitacional mixto	10*	806.00 (20.00%)	3,224.00 (80.00%)	25,000.00 (6.20 V.A.T.)	60.00 m ²

*De los cuales 2 serán para Comercio (30%), 1 para Museo (15%) y los 7 restantes para uso Habitacional (55%) y 4 sótanos.

Así mismo, establece que para el predio de mérito se emitió el **DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**, de fecha 2 de marzo de 2018, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1176/2017, en el cual se dictamina lo siguiente: -----

"(...) Esta Dirección General de Desarrollo Urbano emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centro de Barrio, (en su modalidad Corredor Urbano Estratégico), al predio ubicado en la Av. División del Norte número 3572, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán; (...) donde por ubicarse sobre el Corredor Urbano Estratégico División del Norte en su tramo delimitado por el Circuito Interior, Río Churubusco hasta Calzada de Tlalpan, para que se permita el uso de suelo para llevar a cabo un proyecto de usos mixtos en un terreno con superficie de 4,030 m², desarrollado en hasta 10 niveles sobre el nivel de banqueta, de los cuales 2 serán para Comercio (30%), 1 para Museo (15%) y los 7 restantes para uso Habitacional (55%) y 4 sótanos, con una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banqueta de 25,000.00 m² (6.20 V.A.T.); condicionado a lo siguiente: -----

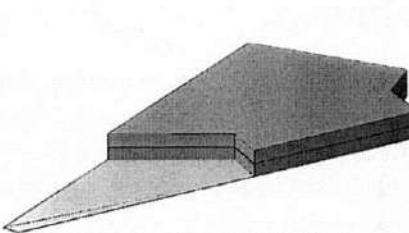
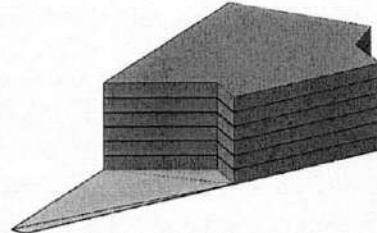
- Cumplir con un porcentaje de área libre del 20% de la superficie total del terreno. -----
- Respetar al frente del predio de 2.5 metros. -----
- Además del cumplimiento de lo establecido en las Normas de Ordenación Generales No. 4 y 7, relativa a Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo y a las Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio, respectivamente, al cumplimiento de las demás Normas de Ordenación Generales que le resulten aplicables.
- Cumplir con un 10% adicional en medidas de Integración y mitigación que se determinan en el Estudio de Impacto Urbano, en materia de Espacio Público, Movilidad e Infraestructura Hidráulica y Sanitaria, para la regeneración urbana de la zona inmediata en donde se localiza el proyecto (un radio no mayor a 250 mts) alineadas con las planteadas por las diferentes instancias gubernamentales que tengan injerencia en el proyecto. -----



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

Todas las acciones de mejoramiento de la zona se realizaran por medio del Estudio de Impacto Urbano correspondiente (...).

Lo anterior, gráficamente se traduce de la siguiente manera:

Imagen No. 1 – Volumetría de la zonificación H/2/30/MB.	Imagen No. 2 – Volumetría de la zonificación HM/6/30/Z	Imagen No. 3 – Volumetría del proyecto a desarrollar conforme al DICTAMEN SEDUVI/CGDAU/DGDU/1176/2017.
<p>SIMBOLÍA</p> <p>PROYECCIÓN CONSTRUIBLE ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN</p> 		 <p>Fuente: https://www.lamudi.com.mx/newdevelopments/yama-desarrolladora-inmobiliaria/punta-museo/</p>

Por lo antes expuesto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta realizada a la plataforma web, <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go> "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 70-151SOJE18, de fecha 8 de enero de 2018.

Así las cosas, derivado de los reconocimientos de hechos, se desprende que la construcción objeto de denuncia presenta un remetimiento respecto su alineamiento, además, si bien es cierto que existe un incremento sustancial respecto al potencial constructivo, es importante mencionar que la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio, en su modalidad de Corredor Urbano Estratégico, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, permite que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, defina nuevos lineamientos en términos del uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de altura o alturas máximas permitidas, de área libre de construcción mínima, restricciones a la construcción por lo que no se advierten incumplimientos.

Dicho lo anterior, el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, establecen que antes de la iniciación de una obra de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción se requiere dictamen de impacto urbano.



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

Por lo antes expuesto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/4297/2019 de fecha 22 de octubre de 2019, informó que el predio de mérito cuenta con Estudio de Impacto Urbano folio 51625-121YOJU18, de fecha 3 de septiembre de 2018 con el consecutivo 12/DOUL/18, el cual **se encuentra en proceso de evaluación por parte de diversas autoridades y del cual a esa fecha no se había dictaminado.**

Asimismo, la Dirección General de Planeación de Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que **el predio de mérito únicamente cuenta con Opinión Favorable oficio DGPV-3250/DV-SE-2321/08 de fecha 2 de octubre de 2008, para Museo del Automóvil y Discoteca. La cual por la temporalidad no corresponde al proyecto que nos ocupa actualmente.**

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1013591/2019 de fecha 26 de marzo de 2019, **emitió opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido negativo, por falta de fuentes de abastecimiento en la zona.**

Dicho lo anterior, **en materia de desarrollo urbano (zonificación)**, se concluye que si bien el proyecto que se edifica en el predio de mérito, tiene un aprovechamiento para la construcción de 10 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 25,000.00 m², para un proyecto de usos mixtos, **de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folios 67044-151SOJE18, de fecha 12 de noviembre de 2018, dicha construcción incumple los artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento**, toda vez que ejecutó sin contar previamente con el Estudio de Impacto Urbano.

Por lo anterior, corresponde a la actual Dirección General de Política Urbanística Secretaría De Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar que dictaminó respecto al Estudio de Impacto Urbano folio 51625-121YOJU18, de fecha 3 de septiembre de 2018 con el consecutivo 12/DÓUL/18, así como remitir a esta entidad la documental que recayó a dicho efecto.

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano, zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia; en su caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por la ejecución de una obra sin contar previamente con dictamen de impacto urbano y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado y descarga de aguas).

2.1.- Impacto Ambiental

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

El artículo 46 fracción XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y de riesgo, previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción. -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 8 niveles con semisótano a base de concreto armado en obra negra remetido respecto a su alineamiento. Durante un último reconocimiento realizado el día 23 de septiembre de 2021, se constató un inmueble de 9 niveles concluido y sin ocupar -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente Manifestación de Impacto Ambiental; al respecto, dos personas quienes se ostentaron como representante legal y apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia, mediante escritos recibidos en esta Entidad los días 4 de julio de 2018 y 6 de agosto de 2019 respectivamente; no se pronunciaron ni presentaron Manifestación de Impacto Ambiental para la obra objeto de denuncia. -----

Por lo anterior y a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que el predio de mérito cuenta con: -----

- **DEIA-DCA-2241/2017, relativo a la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental** con folio de ingreso 20710/17, para el proyecto denominado "División del Norte 3572", el cual consiste en la construcción de 2 niveles bajo nivel de banqueta para uso de estacionamiento, en la cual **se indica la existencia de 14 individuos arbóreos los cuales no serán afectados, condicionada a cumplir con medidas preventivas, de mitigación, correctivas y de compensación.** -----
- **DEIA-MG-680/2018, relativo a la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General** folio de ingreso 03759/18, para modificación y ampliación al proyecto autorizado, la cual consiste en la construcción de un edificio de 10 niveles sobre nivel de banqueta para usos mixtos, con una



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

superficie de construcción de 16,120.00 m², de los cuales el primer y segundo nivel serán para uso comercial, el tercero para museo del automóvil y los 7 superiores para uso habitacional, la cual deberá presentar nuevamente la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales, debido a que presentó irregularidades en la evaluación. -----

- Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/008361/2018 de fecha 9 de julio de 2018, en el cual se acumulan los expedientes antes señalados y se requirió a los promovientes la aclaración respecto a la titularidad de los derechos y obligaciones del trámite, se exhortó a ejecutar las medidas preventivas y de mitigación señaladas en la Declaratoria, así como a presentar nuevamente la identificación, descripción y evaluación de impactos ambientales que ocasionaron, la cual quedó en carácter preventivo el no realizar actividades relacionadas con el proyecto en el predio de mérito. -----

Por lo anterior, se concluye que el proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, contó únicamente con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, la cual está condicionada a cumplir con medidas preventivas, de mitigación, correctivas y de compensación para la construcción de sótanos; toda vez que la Manifestación de Impacto Ambiental no fue autorizada, puesto que presentó irregularidades en la evaluación y tiene que presentarse nuevamente. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría las medidas preventivas, de mitigación, correctivas y de compensación, presentadas por el desarrollador conforme a la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIA-DCA-2241/2017 del Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/008361/2018, corroborar el cumplimiento de todas y cada una, e informar si se subsanaron las irregularidades detectadas en la evaluación de impacto ambiental. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental toda vez que el proyecto que se ejecutó en el predio de mérito, no contó con Autorización de Impacto Ambiental, previo al inicio de los trabajos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.2 Derribo de arbolado

De conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente.** Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría. -----



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a estas Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la existencia de **12 individuos arbóreos** de diferentes especies, diámetros y alturas, así como **un tocón de aproximadamente 20 cm de diámetro**, sobre la **acera de Avenida División del Norte**.

De la revisión al Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/008361/2018 de fecha 9 de julio de 2018, se describe la **existencia de 14 individuos arbóreos ubicados al exterior del predio**; 1 de ellos ubicado en la acera de Calle Nezahualpilli el cual fue derribado **sin autorización**, por lo que se determinó su restitución mediante compensación física.

En conclusión, **se derribaron 2 árboles en los perímetros del predio objeto de investigación, los cuales no contaron con autorización**; por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección a fin de sancionar el derribo de los 2 árboles, y requerir al propietario del predio el resarcimiento conforme a la normatividad aplicable en la materia.

2.3 Descarga de aguas.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a estas Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la existencia de **una conexión irregular a una alcantarilla en la que se realiza la descarga de agua cristalina con caudal constante**, sobre la acera en el frente de Avenida División del Norte.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, remitió copia simple del Estudio de Mecánica de Suelos, el cual hace mención de estratos de arcilla de alta plasticidad **con humedad variable** que requiere de un tratamiento especial, y plantea como alternativa factible el sistema Top-Down en el proceso de excavación para la cimentación por las características del subsuelo.

Por su parte, una de las personas denunciantes en fecha 2 de julio de 2019, proporcionó CD, el cual contiene un video grabado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se observa la descarga de agua a la red de alcantarillado público.

En razón de lo anterior, se giró oficio a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se solicitó informar si para el predio de mérito se cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y conexión al drenaje, en caso contrario instrumentar visita de inspección con la finalidad de que no se realicen descargas de agua al drenaje, e imponer en su caso las acciones que conforme a derecho correspondan.



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-GGCIO-S-DGSU-DVCA-1048878/2019, de fecha 25 de noviembre de 2019, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías, informó que no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-09913/DGSU/2020 de fecha 3 de agosto de 2020, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que realizó 3 visitas de verificación, en la que se observaron: "(...) dos conexiones de albañal exterior, como se indica: **Conexión 1**: se ubica por la calle de Nezahualpilli, cuyo diámetro no fue posible corroborar, la descarga está conectada al pozo de visita con una profundidad de 2.20 metros y una longitud de 8 metros hasta el tapial. **Conexión 2**: descarga conectada a la atarjea de Avenida División del Norte con una longitud aproximadamente 03 metros de longitud, la profundidad no se logró verificar al interior del inmueble no se observó conexión de albañal interior. (...)". -----

Por lo antes expuesto se concluye que en la acera del predio de mérito se realizaron dos conexiones irregulares para descarga al drenaje del agua provenientes del interior del predio, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección, así como proceder con la supresión y clausura de las conexiones a las coladeras pluviales en las cuales sirven para verter agua del manto freático y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instaurar el procedimiento administrativo de imposición de sanciones en contra del propietario y/o poseedor y/o usuario responsable de las conexiones a las coladeras pluviales en las cuales sirven para verter agua del manto freático, así como enviar a esta Procuraduría el resultado que recaiga a dicho procedimiento. -----

3.- En materia de construcción (obra nueva).

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, en cuyo interior se desplanta **un cuerpo constructivo de 8 niveles con semisótano a base de concreto armado en obra negra**, en el cual no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. Durante un último reconocimiento realizado el día 23 de septiembre de 2021, se constató un inmueble de 9 niveles concluido y sin ocupar. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, dos personas quienes se ostentaron como representante legal y apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia, mediante escritos recibidos en esta Entidad los días 4 de julio de 2018 y 6 de agosto de 2019 respectivamente, proporcionaron como medio de prueba copia simple de diversas documentales, entre otras de lo siguiente:



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1861/2017 de fecha de octubre de 2017; --
- Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCOB/57/17**, con vigencia del 15 de diciembre de 2017 al 15 de diciembre de 2020, en la que se registró un **proyecto consistente en 3 sótanos y 1 semisótano, en un predio con una superficie de 4,030.00 m², para 603 cajones de estacionamiento**; -----
- Manifestación de Construcción tipo "C" folio RCOC/003/2019**, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2022, en la que se registró un proyecto de uso habitacional mixto, consistente en lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Altura Sobre Nivel de Banqueta	Número de viviendas
4,303.00 m ²	3,224.00 m ² (80.00%)	806.00 m ² (20.00 %)	19,672.00 m ²	19,672.00 m ²	8	25.00 m	188

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, **corroboró únicamente la existencia de la Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCOB/57/17** y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1861/2017, asimismo remitió copia simple de la Primera Memoria Descriptiva Arquitectónica "PUNTA MUSEO" y 6 cuadros de datos de Planos Arquitectónicos. Además, **informó que no se localizó Estudio de Mecánica de Suelos**. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra ejecutada sobre nivel de banqueta en su momento de 6 niveles, **no correspondía con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCOB/57/2017 y por no exhibir letrero con datos del mismo, sin que se cuente con respuesta**. -----

Posteriormente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Alcaldía Coyoacán, corroboró la existencia de la **Manifestación de Construcción tipo "C" folio RCOC/003/2019 y del Estudio de Mecánica de Suelos**. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establecen como requisito para la Manifestación de Construcción tipo "C", contar con dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional. -----

Expuesto lo anterior, **se concluye que en la construcción objeto de investigación se ejecutó un nivel adicional a lo manifestado en el Registro de Manifestación RCOC/003/2019, aunado a que incumple el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que no contó con Dictamen de Impacto Urbano ni Manifestación de Impacto Ambiental previo a la ejecución de los trabajos**, tal y como se mencionó en los apartados anteriores. -----



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada con antelación por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. Así también en Coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, iniciar el procedimiento administrativo de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio RCOC/003/2019" por los incumplimientos antes descritos, y remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

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. El predio ubicado en **Avenida División del Norte número 3572, Colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán**, le corresponde la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno); asimismo la Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida División del Norte en el tramo Q-R, de Avenida Pacifico a Calzada de Tlalpan, le concede la zonificación **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad Z: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio, la cual modifica la cual modifica el coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura máxima permitida y área libre de construcción mínima, por considerar a la vialidad División del Norte como un Corredor Urbano Estratégico de conformidad con los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 70-151SOJE18, de fecha 8 de enero de 2018, que certifica como permitido el aprovechamiento para la construcción un inmueble de usos mixtos de 10 niveles de altura, remetido 2.50 m respecto su frente, una superficie máxima de construcción de 25,000.00 m², con una superficie de desplante de 3,224.00 m² (80.00%) y 806.00 m² de área libre, conforme al DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1176/2017 de fecha 2 de marzo de 2018, el cual condiciona al cumplimiento de las Normas de Ordenación Generales No. 4 y 7; así como cumplir con un 10%



Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116

adicional en medidas de Integración y mitigación que se determinan en el Estudio de Impacto Urbano, en materia de Espacio Público, Movilidad e Infraestructura Hidráulica y Sanitaria, para la regeneración urbana. -----

Cuenta con Estudio de Impacto Urbano folio 51625-121YOJU18, de fecha 3 de septiembre de 2018 con el consecutivo 12/DOUL/18, el cual se encuentra en proceso de evaluación, conforme a lo informado mediante el oficio SEDUVI/DGCAU/4297/2019 de fecha 22 de octubre de 2019. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un cuerpo constructivo de 9 niveles con semisótano a base de concreto armado concluido y sin ocupar, el cual esta remetido respecto a su alineamiento, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Se constató la existencia de 12 individuos arbóreos de diferentes especies, diámetros y alturas, un tocón de aproximadamente 20 cm de diámetro y una conexión irregular a una alcantarilla en la que se realiza la descarga de agua cristalina con caudal constante sobre la acera en el frente de Avenida División del Norte. -----

3. **Dicha construcción incumple los artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento**, toda vez que se ejecutaron trabajos de construcción sin contar previamente con el Estudio de Impacto Urbano. -----
4. Corresponde a la actual Dirección General de Política Urbanística Secretaría De Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el resultado de la evaluación del Estudio de Impacto Urbano folio 51625-121YOJU18, de fecha 3 de septiembre de 2018 con el consecutivo 12/DOUL/18, así como remitir a esta entidad la documental que recayó a dicho efecto. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano, zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia; en su caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por la ejecución de una obra sin contar previamente con dictamen de impacto urbano y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. El proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, contó únicamente con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, la cual está condicionada a cumplir con medidas preventivas, de mitigación, correctivas y de compensación para la construcción de sótanos; toda vez que la Manifestación de Impacto Ambiental no fue autorizada, puesto que presento irregularidades en la evaluación y tiene que presentarse nuevamente. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría las medidas preventivas, de mitigación, correctivas y de compensación, presentadas por el desarrollador



**Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116**

conforme a la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIA-DCA-2241/2017 y el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/008361/2018, corroborar el cumplimiento de todas y cada una, e informar si se subsanaron las irregularidades detectadas en la evaluación de impacto ambiental. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental toda vez que el proyecto que se ejecutó en el predio de mérito, no contó con Autorización de Impacto Ambiental, previo al inicio de los trabajos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Se derribaron 2 árboles en los perímetros del predio objeto de investigación, los cuales no contaron con autorización; por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección a fin de sancionar el derribo de los 2 árboles, y requerir al propietario del predio el resarcimiento conforme a la normatividad aplicable en la materia. -----
10. La obra denunciada no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, conforme a lo informado por la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
11. En la acera del predio de mérito se realizaron dos conexiones irregulares para descarga al drenaje del agua provenientes del interior del predio, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección, así como proceder con la supresión y clausura de las conexiones a las coladeras pluviales en las cuales sirven para verter agua del manto freático y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
12. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instaurar el procedimiento administrativo de imposición de sanciones en contra del propietario y/o poseedor y/o usuario responsable de las conexiones a las coladeras pluviales en las cuales sirven para verter agua del manto freático, así como enviar a esta Procuraduría el resultado que recaiga a dicho procedimiento. -----
13. Cuenta con Manifestación de Construcción tipo "C" folio RCOC/003/2019, para un proyecto de construcción consistente en la edificación de 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de 19,672.00 m², con una superficie de desplante de 3,224.00 m² (80.00%) y 806.00 m² (20.00%).-
14. En la construcción objeto de investigación se ejecutó un nivel adicional a lo manifestado en el Registro de Manifestación RCOC/003/2019, aunado a que incumple el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que no contó con Dictamen de Impacto Urbano, ni Manifestación de Impacto Ambiental previo a la ejecución de los trabajos. -----



**Expediente: PAOT-2018-2427-SOT-1016
y acumulado PAOT-2019-2786-SOT-1116**

15. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada con antelación por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. Así también en Coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, iniciar el procedimiento administrativo de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio RCOC/003/2019" por los incumplimientos antes descritos, y remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, de igual manera a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas, Dirección General de Política Urbanística Secretaría De Desarrollo Urbano y Vivienda las anteriores 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621

