



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 2020**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-IO-48-SOT-40 y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553, relacionado con la investigación de oficio iniciada y la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de agosto de 2019, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 5178, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 03 de septiembre de 2019. -----

Con fecha 17 de octubre de 2019, una persona 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por las actividades realizadas en Boulevard Adolfo López Mateos número 5178, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 23 Bis, 25 fracciones I, III, IV, 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, 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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. ----

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



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

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, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así también la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruíz Cortines (Paramento Norte), en el tramo J-K, de Selva a Tierra, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán vigente.

Al respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente:

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
H 4/40 Z	20,129.15	8,051.66	40	12,077.49	60	193,239.84	4
HM 15/30 Z	20,129.15	6,038.745	30	14,090.405	70	211,356.075	15

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente un cuerpo constructivo de 1 nivel en el frente del predio, percibiéndose desde la vía pública trabajos de construcción al interior del predio, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/118/14; posteriormente la existencia de sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DU/003/2018.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de octubre de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal del propietario del inmueble objeto de investigación, realizó las manifestaciones correspondientes y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5255-151CHRO14, de fecha de expedición del 08 de marzo de 2014, el cual certifica la zonificación H 4/40/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), la zonificación HM 15/30/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) para la construcción de una superficie máxima de construcción de 211,359.075 m², conforme a lo siguiente:



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Número de Viviendas	Número de Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H 4/40 Z	20,129.15	8,051.66	40	12,077.49	60	193,239.84		4
HM 15/30 Z	20,129.15	6,038.745	30	14,090.405	70	211,356.075		15
CUZUS 5255-151CHRO14	20,129.15	6,038.745	30	14,090.405	70	211,356.075		15

Por su parte, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DU/003/2018, del cual derivó la colocación de sellos de suspensión de actividades en el predio denunciado; **sin respuesta.** -----

Al respecto, se solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitir copia certificada del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante sistema de actuación privado para el predio denunciado; mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/126/2020, de fecha 31 de enero de 2020, remitió dictamen para la constitución del polígono de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018 para la construcción de hasta 44 niveles en una superficie máxima de construcción de 211,356.00 m². -----

En este sentido, mediante oficio SEDUVI/DGAJ/038/2020, de fecha 20 de enero de 2020, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con juicio de lesividad en contra del dictamen y Acuerdo para la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado, recaído en la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, bajo el expediente TJ/IV/-18612/2019. -----

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/0168/2020, de fecha 27 de enero de 2020, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió acta de comparecencia de fecha 02 de mayo de 2019, mediante la cual el representante legal se desistió del trámite del Dictamen de Impacto Urbano con fecha de ingreso del 16 de diciembre de 2016, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 51901-151CAHE18, expedido el 05 de septiembre de 2018, el cual certifica el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018 para la construcción de hasta 44 niveles en una superficie máxima de construcción de 211,356.00 m², así como nuevo ingreso de solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con fecha de ingreso del 28 de junio de 2018, para la construcción de 1090 viviendas en 4 torres de hasta 44 niveles, la cual se encuentra en evaluación. -----

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con un juicio de lesividad en contra del dictamen para la constitución del polígono de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018 para la construcción de hasta 44 niveles en una superficie máxima de construcción de 211,356.00 m², por lo que corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de esa Secretaría no autorizar la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con fecha de ingreso del 28 de junio de 2018, hasta en tanto se resuelva el juicio de lesividad instaurado en contra del dictamen y



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

Acuerdo para la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DU/003/2018, imponer las medias y sanciones procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

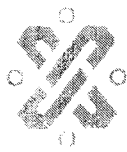
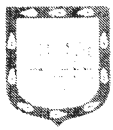
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente un cuerpo constructivo de 1 nivel en el frente del predio, percibiéndose desde la vía pública trabajos de construcción al interior del predio, con letrado con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/118/14; posteriormente la existencia de sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DU/003/2018. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de octubre de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal del propietario del inmueble objeto de investigación, realizó las manifestaciones correspondientes y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017. -----
- 1ª Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14, con vigencia del 16 de diciembre de 2017 al 16 de diciembre de 2020. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio DGODU/DDU/SMGCCUS/4191/2019, de fecha 11 de septiembre de 2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017, para la construcción de 63 viviendas en 8 niveles, con 215 cajones de estacionamiento en una superficie total por construir de 17,968.52 m², con una superficie de área libre de 18,825.15 m² y una superficie de desplante de 1,304.00 m², así como la 1ª Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14, vigente al 16 de diciembre de 2020 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 5255-151CHRO14 de fecha 8 de marzo de 2014, el cual certifica la zonificación HM 15/30/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z), de los cuales se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Número de Viviendas	Número de Niveles	Cajones de estacionamiento
		m ²	%	m ²	%				
CUZUS 5255- 151CHRO14	20,129.15	6,038.745	30	14,090.405	70	211,356.075		15	



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

RMC RCOB/118/14 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017	20.129.15	18.825.15	93.52	1.304.00	6.48	17.968.00 total 9.886.00 snb 8.082.00 bnb	63	8 niveles 1 semisótano 2 sótanos	215
Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RCOB/118/14, con vigencia del 16 de diciembre de 2017 al 16 de diciembre de 2020.									

De lo anterior, se desprende que el proyecto de construcción registrado es de 63 viviendas en 8 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,886.00 m², lo cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5255-151CHRO14, de fecha de expedición del 08 de marzo de 2014, sin embargo la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14, no es vigente a la fecha. -----

En conclusión, del análisis realizado a las documentales antes descritas, se desprende que la obra denunciada cuenta con la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14 para la construcción de 63 viviendas en 8 niveles, la cual no es vigente a la fecha. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, una vez que se levante el estado de suspensión impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación a fin de corroborar que el predio denunciado cuente con prorroga del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/118/14, vigente conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DU/003/2018, sin emisión de ruido en el predio denunciado. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-0049-2020, de fecha 14 de enero de 2020, se requirió a la persona denunciante proporcionar mayores elementos que permitan determinar la existencia de emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción, sin que a la fecha se tenga respuesta por parte de esa persona. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. -----



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 5178, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le corresponde la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así también la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Paramento Norte), en el tramo J-K, de Selva a Tierra. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5255-151CHRO14, de fecha de expedición del 08 de marzo de 2014, el cual certifica la zonificación antes descrita para la construcción de una superficie máxima de construcción de 211,359.075 m2. -----

La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con un juicio de lesividad en contra del dictamen para la constitución del polígono de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018 para la construcción de hasta 44 niveles en una superficie máxima de construcción de 211,356.00 m2. -----

Cuenta con nuevo ingreso de solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con fecha de ingreso del 28 de junio de 2018, para la construcción de 1090 viviendas en 4 torres de hasta 44 niveles en una superficie máxima de construcción de 209,646.76 m2, la cual se encuentra en evaluación por parte de la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron inicialmente un cuerpo constructivo de 1 nivel en el frente del predio, percibiéndose desde la vía pública trabajos de construcción al interior del predio, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/118/14; posteriormente la existencia de sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEADF/OV/DU/003/2018. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no autorizar la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con fecha de ingreso del 28 de junio de 2018, hasta en tanto se resuelva el juicio de lesividad instaurado en contra del dictamen y Acuerdo para la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2018, de fecha 8 de marzo de 2018. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DU/003/2018, imponer las medias y sanciones procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto. -----



**Expediente: PAOT-2019-IO-48-SOT-40
y acumulado PAOT-2019-4175-SOT-1553**

5. La obra denunciada cuenta con la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCOB/118/14 para la construcción de 63 viviendas en 8 niveles, la cual no es vigente a la fecha. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, una vez que se levante el estado de suspensión impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación a fin de corroborar que el predio denunciado cuente con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/118/14, vigente conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. No se constataron emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/ESP