



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3932-SOT-1491

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 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 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, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3932-SOT-1491, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de septiembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), esto en el predio ubicado en Avenida del Imán, sin número, Colonia Insurgentes Cuicuilco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2019.-----

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

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Calle Geyser Norte número 8, Colonia Insurgentes Cuicuilco, Alcaldía Coyoacán.**-----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como lo son: el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México.-----

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

#### 1.-En materia de construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/6/40/Z** (Habitacional, 6 Niveles de Altura Máximo, 40% de Área Libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3932-SOT-1491**

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado mediante tapiales metálicos y una barda de mampostería, colindando con la calle de Geyser Norte y Avenida del Imán, al interior se realizan trabajos de construcción (obra nueva), la cual se encuentra en etapa de cimentación, sin constatar algún letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, por otra parte no se constató sobre vía publica material o equipo de la obra que obstruya la circulación de los transeúntes.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio 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 obra.-----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 24 de octubre de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCOB/042/2018, con vigencia del 15 de agosto de 2018 al 15 de agosto de 2021, para la construcción de 30 viviendas en 6 niveles de altura, un semisótano y un sótano.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCOB/042/2018, en la Alcaldía Coyoacán. En dicho documento se advierten los siguientes datos: -----

Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (s.n.b.) m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (b.n.b.) m <sup>2</sup>	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%						
1,491.10	932.50	63	558.60	37	5,153.88	3,351.60	1,802.28	6	30	1

**Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio RCOB/042/2018**

El Programa Delegacional aplicable, dispone restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, como se especifica en la Norma de Ordenación General número 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, que establece el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, siendo la literal Z para el predio que nos ocupa.-----

En ese sentido, para el caso de la literal 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.-----

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable al predio, se permite lo siguiente:-

Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Uso de Suelo	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup>	Niveles	Viviendas
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
1,491.10	H/6/40/Z	Habitacional	596.44	40	894.66	60	5,367.96	6	Las definidas en el proyecto

**Zonificación aplicable para el predio investigado.**



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3932-SOT-1491**

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, un semisótano y 1 sótano, el cual se destinara para 30 viviendas, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 3,351.60 m<sup>2</sup>, proyecto acorde al número de niveles, viviendas y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.----

En conclusión, el proyecto constructivo que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio RCOB/042/2018, con vigencia del 15 de agosto de 2018 al 15 de agosto de 2021, para la edificación de 1 cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, un semisótano y 1 sótano, el cual se destinara para 30 viviendas, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 3,351.60 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra acorde a la zonificación aplicable.-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio RCOB/042/2018, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

**2.- En materia ambiental (ruido).**

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató ruido generado por la obra. En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8070-2019, se solicitó al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, un programa y/o acciones instauradas para la mitigación del ruido generado. En respuesta a lo requerido, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio presentó un programa de acciones instauradas para la mitigación del ruido. Es importante señalar que durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido susceptible de medición.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al predio ubicado en Calle Geyser Norte número 8, Colonia Insurgentes Cuicuilco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la **H/6/40/Z** (Habitacional, 6 Niveles de Altura Máximo, 40% de Área Libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado mediante tapiales metálicos y una barda de mampostería, colindando con la calle de Geyser Norte y Avenida del Imán, al interior se realizan trabajos de construcción (obra nueva), la cual se encuentra en etapa de cimentación, sin constatar algún letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, por otra



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3932-SOT-1491**

parte no se constató sobre vía pública material o equipo de la obra que obstruya la circulación de los transeúntes.-----

3. El proyecto constructivo que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio RCOB/042/2018, con vigencia del 15 de agosto de 2018 al 15 de agosto de 2021, para la edificación de 1 cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, un semisótano y 1 sótano, el cual se destinara para 30 viviendas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,351.60 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra acorde a la zonificación aplicable.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio RCOB/042/2018, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Respecto al ruido, si bien durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató ruido generado por la obra, el representante legal del propietario del predio investigado, presentó un programa de acciones instauradas para la mitigación del ruido, y durante un último reconocimiento de hechos se constató la disminución del ruido generado.-----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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/WPB/JHP