

Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **20 ABR 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1104-SOT-485 y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598, PAOT-2017-1990-SOT-831 relacionados con las denuncias presentadas en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de abril de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) Se estén haciendo los cimientos de un edificio con pilotes de más de 25 mts de profundidad (...) aparentemente será de 8 pisos se planean 5 sótanos de estacionamiento para 158 cajones de estacionamiento (...) es un terreno (...) [de] 1270mts (...) quieren hacer (...) algo de 20 o 22 pisos (...) la constructora dice que tiene un polígono de actuación ya autorizado aunque por el tamaño del terreno aplicaría la Norma 10 con permiso hasta para 11 pisos (...) solicitamos pidan la verificación del estudio de impacto urbano y el diagnóstico del sistema de aguas de factibilidad de abasto (...)", en el predio ubicado en Av. México Coyoacán, número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez. ----

Con fecha 17 de mayo de 2017, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución las actividades de construcción, zonificación, factibilidad de servicios y falta de impacto urbano por las obras que se realizan en el predio ubicado en Av. México Coyoacán, número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez. ----

Con fecha 26 de junio de 2017, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución "(...) la demolición excavación y edificación que no cuenta con los permisos pertinentes en un predio ubicado en Avenida México-Coyoacán, número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez (...) predio que contraviene la normatividad vigente en materia de desarrollo urbano (...)" ----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T: 5205 0700, ext. 13330 y 13321

Página 1 de 31

Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 08 de mayo de 2017, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y factibilidad de servicios, derivado de los trabajos constructivos que se realizan en Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el número de expediente número PADT-2017-1104-SOT-485; dicho acuerdo fue notificado, mediante correo electrónico en fecha 11 de mayo de 2017.-----

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión de fecha 23 de mayo de 2017, esta Subprocuraduría admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano) y factibilidad de servicios por las actividades de obra que se realizan en Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el número de expediente número PADT-2017-1400-SOT-598; dicho acuerdo fue notificado, mediante correo electrónico en fecha 25 de mayo de 2017.-----

Mediante Acuerdo de Acumulación de fecha 06 de junio de 2017, se acumuló el expediente PADT-2017-1400-SOT-598 al PAOT-2017-1104-SOT-485, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía.-----

Mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 06 de junio de 2017, esta Subprocuraduría admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición, excavación y obra nueva) por los trabajos que se realizan en Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el número de expediente número PADT-2017-1990-SOT-831; dicho acuerdo fue notificado, mediante correo electrónico en fecha 11 de junio de 2017.---

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

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de mayo de 2017:

"(...) se observa un predio delimitado con tapiales metálicos en donde se exhiben 2 lonas rotuladas, una refiere (...) Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Del. Benito Juárez, Ciudad de México; Obra Nueva Tipo B, Habitacional con comercio en PB; Registro de Manifestación de Construcción No. RBJB-0027-16; vigencia 3 años 05/02/2016 al 05/02/2019; (...) al interior del predio



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

[se observa] que se está llevando a cabo trabajos de excavación y retiro de residuos (...) no se observa letrero que refiera (...) proyecto constructivo al amparo de un polígono de actuación (...). ---

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de septiembre de 2017:

"(...) se observa un predio delimitado con tapias metálicas, en la fachada se encuentra letrero de obra con los siguientes datos: 'Manifestación de Construcción Tipo C, Obra Nueva, Reg. No. RBJ-0027-16, con fecha 05 de febrero de 2016, oficio UDMLEC/1195/2017, fecha 25/junio/2017, vigencia del 10/julio/2017 al 10/julio/2020, Habitacional Mixto, 13,893.62m²'. Al interior se constatan actividades de construcción, consistentes en el desplante de dos niveles bajo nivel de banquetta y el armado de castillos para otro piso bajo nivel de banquetta (...) no se constató demolición (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de febrero de 2018:

"(...) se observa construcción delimitada con tapias metálicas con publicidad de los departamentos, al interior del predio se realizan actividades de construcción de un edificio de lo que hasta el momento son 8 niveles con semisótano, así como el armado de castillos para el noveno nivel (...) en la fachada cuenta con letrero que refiere 'Edificio de departamentos México Coyoacán 281; Autorización de Impacto Ambiental; Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017; Descripción del proyecto: Construcción de dos cuerpos, de 20 niveles, cada uno para albergar 100 departamentos y sótanos, con una superficie de construcción total S.N.B. de 9,030.61 m²; número de expediente DEIA-MG/2561/2016 (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de marzo de 2018:

"(...) se observa un predio delimitado con tapias metálicas y malla ciclónica misma que cuenta con sellos de suspensión de actividades con número de expediente CV/OV/630/2017 de fecha 22 de marzo de 2016, por parte de la Delegación Benito Juárez, asimismo, se observa letrero de registro de manifestación de construcción y Autorización de Impacto Ambiental; al interior del predio se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 12 niveles y el armado de castillos para el nivel 13; (...) no hay trabajadores ni actividades propias de la construcción, como tampoco se perciben ruidos por maquinaria o maniobras (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de abril de 2018:

"(...) se realizó el reconocimiento de hechos desde la parte posterior del predio objeto de denuncia, observando que se realizan actividades de construcción de una torre consistente en 13 niveles y armado de castillos para el nivel 14, en la parte posterior y colindante norte no se observa área libre de construcción (...). -----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio número PAOT-05-300/300-4085-2017 de fecha 09 de mayo de 2017, dirigido al propietario, encardado, y/o director responsable de la obra objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan. Al respecto, mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2017, recibido ante esta Procuraduría en misma fecha, una persona que se ostentó como apoderado legal de "Edificio de Departamentos México Coyoacán 281", aportó diversas documentales todas ellas en copia simple, consistentes en: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio AU-10, de fecha 26 de noviembre de 2015. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra nueva, con vigencia del 05 de febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para el proyecto de 63 viviendas, 8 niveles, área libre 664.20 m², desplante 553.77 m², superficie total de construcción de 11,287.30 m² (de los cuales 6,140.67m² s.n.b.). -----
3. Memoria descriptiva, del proyecto denominado "Urbano Park", para el proyecto de 45 departamentos, en una torre de 6 niveles, 5 sótanos, área libre 680.61 m², desplante 537.37m², superficie total de construcción de 9,625.99 m² (de los cuales 4,479.36 m² s.n.b.). -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" Baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc tramos O-P de: Vialidad Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. Asimismo, le aplica la zonificación HM/11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación Numero 10. -----
5. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 21348/16, de fecha 24 de agosto de 2016, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, para construcción y operación de 45 viviendas, distribuidos en 8 niveles (planta baja y 7 niveles arriba) y azotea, con estacionamiento en 4 sótanos, superficie construida -----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

s.n.b. 4,479.36 m² y b.n.m.b. 5,112.47 m², resultando una superficie total por construir de 9,591.83 m², en un predio de 1,217.97 m². -----

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-7762-2017 de fecha 31 de agosto de 2017, dirigido al propietario, encardado, y/o director responsable de la obra objeto de denuncia, se solicitó nuevamente presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan. Por lo que, mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2017, recibido ante esta Procuraduría en misma fecha, el apoderado legal de "Edificio de Departamentos México Coyoacán 281", aportó diversas documentales todas ellas en copia simple, consistentes en: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio FBJ-0027-16, para la construcción de 100 viviendas en 20 niveles, 5 sótanos, 169 cajones de estacionamiento, área libre 716.23 m², desplante 501.74 m², superficie total por construir 13,893.62 m², de los cuales 9,030.61 m² sobre nivel de banqueta. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Urbano Park", de fecha 28 de marzo de 2017, para el proyecto de 100 departamentos, en 20 niveles, 5 sótanos, área libre 716.23 m², desplante 501.74 m², superficie total de construcción de 13,893.62 m² (de los cuales 9,030.61 m² s.n.b.). -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, de conformidad con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO-COYOACÁN NÚMERO 281, COLONIA XOCO, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ", de fecha 22 de agosto de 2016; se autoriza el uso de Habitacional Mixto, 20 niveles, con una superficie máxima de construcción de 9,378.42m², área libre de 711.32 m² y desplante 506.65m². -----
- Dictamen para la constitución de un polígono de actuación, mediante el Sistema de Actuación privado, para el predio ubicado en Av. México-Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, SEDUVI/DGDU/D-POL/040/2016, de fecha 22 de agosto de 2016, para: Habitacional Mixto, 20 niveles, superficie máxima de construcción 9,378.42m², área libre de 711.32 m² y desplante de 506.65m². -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4106/2017, DGAU.17/DEIU/033/2017 de fecha 04 de julio de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la ampliación de construcción de un edificio en 20 niveles para 100 viviendas, y 4 sótanos para 162 cajones de estacionamiento; superficie total de construcción de 13,693.62m² (9,030.61m² s.n.m.b. de CUS y 4,863.01 m² b.n.m.b), desplante 501.74m² y área libre



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

716.23m² equivalentes a 41.19% y el 58.81% respectivamente, proporcionando 162 cajones de estacionamiento y un equipamiento urbano (comercio) en 64.06 m² correspondiente al 5.25%. -----

- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2018, de fecha 21 de febrero de 2017, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto de "Ampliación y modificación del edificio de departamentos México-Coyoacán 281", consistente en la ampliación de 12 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.), para albergar un total de 100 departamentos, áreas comunes, lobby, caseta de vigilancia y un local comercial ubicados en planta baja, con una superficie total de construcción de 13,893.62m², de los cuales 9,030.61m² s.n.m.b., desplante 501.74m², área libre 716.23m². -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, con número de oficio SACMEX-F-1000/16, DESU/1048967/2016, de fecha 18 de agosto de 2016, para 63 viviendas, en 8,140.71m² s.n.b, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Requerimientos a las autoridades

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

Consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (sitio: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvil/>).- De la consulta al SIG se constata que el predio denunciado cuenta con una zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" Baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc tramos O-P de: Vialidad Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (Of. PAOT-05-300/300-4877-2017 de fecha 06 de junio de 2017). Informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, planos arquitectónicos, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Dictamen por el que se autoriza el polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, Dictamen de Impacto Urbano y Autorización de Impacto Ambiental. Mediante oficio UDMLEC/639/2018, de fecha 21 de marzo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, envió en copia simple de: -----

**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra nueva, con vigencia del 05 de febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para el proyecto de 63 viviendas, 8 niveles, área libre 664.20 m², desplante 553.77 m², superficie total de construcción de 11,287.30 m² (de los cuales 6,140.67m² s.n.b.). -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio AU-10, de fecha 26 de noviembre de 2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" Baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc tramos O-P de: Vialidad Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. Asimismo, le aplica la zonificación HM/11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación Numero 10. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Urbano Park", de fecha enero de 2016, para el proyecto de 63 departamentos, en 11 niveles, área libre 664.20 m², desplante 553.77 m², superficie total de construcción de 6,140.67 m² s.n.b. -----
- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2016, de fecha 21 de febrero de 2017, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto de "Ampliación y modificación del edificio de departamentos México-Coyoacán 281", consistente en la ampliación de 12 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.), para albergar un total de 100 departamentos, áreas comunes, lobby, caseta de vigilancia y un local comercial ubicados en planta baja, con una superficie total de construcción de 13,893.62m², de los cuales 9,030.61m² s.n.m.b., desplante en 501.74m², área libre 716.23m². -----

(Df. PAOT-05-300/300-8900-2017 de fecha 26 de octubre de 2017) Se solicitó realizar en fecha 07 de noviembre de 2017, la consulta de expediente que se haya integrado en esa Dirección General, con motivo de la expedición de licencias o registros de manifestación de construcción. Para lo cual, en fecha 07 de noviembre de 2017, personal adscrito se presentó en las inmediaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, levantando para ello el acta circunstanciada respectiva en la que hizo constar lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio FBJ-0027-16, para la construcción de 100 viviendas en 20 niveles, 5 sótanos, 169 cajones de estacionamiento, área libre 716.23 m²,



Expediente: PAOT-2017-1184-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1480-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

desplante 501.74 m², superficie total por construir 13,893.62 m², de los cuales 9,030.61 m² sobre nivel de banqueta. -----

- Oficio UDMLEC/1195/2017, de fecha 28 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, con asunto de Procedimiento de Evaluación al Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0027-16, para llevar a cabo la Obra Nueva en 13 niveles (5 sótanos, planta baja y 07 niveles) de un inmueble destinado a Uso Habitacional con 63 viviendas, superficie total del predio 1,217.97m² y superficie por construir 11,287.30m². En dicho documento, se señalan requisitos faltantes: -----

"(...)

Omitió presentar el proyecto del Sistema Alternativo autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, conforme a la Norma General de Ordenación No. 4 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -

Omitió presentar la Factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la que deberá anexar para dar cumplimiento a los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

Omitió presentar el Dictamen de Impacto Urbano, conforme lo señala el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y de acuerdo a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias Nos. 10 y 19 del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal.

(...)

14. La memoria descriptiva y el proyecto presentado indican que al predio le aplica la Norma de Ordenación General No. 10 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y que está sujeto al Estudio de Impacto Urbano y a la Constitución de un Polígono de Actuación Privado; sin embargo, no presenta dichas documentales.

(...)" -----

- Convenio que celebran por una parte el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y la desarrolladora, de fecha 27 de septiembre de 2016, en el que refiere se realizarán obras de reforzamiento hidráulico, donde se llevara a cabo la construcción de 63 viviendas, superficie de construcción de 6,140.71m² s.n.b. -----
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-107061/2016, de fecha 01 de abril de 2016, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por medio del cual se aprueba el proyecto del Sistema Alternativo, para 66 viviendas, en 11,287.30 m² de construcción total. -----
- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2016, de fecha 21 de febrero de 2017, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto de "Ampliación y modificación del edificio de departamentos México-Coyoacán 261", consistente en la ampliación de 12 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.), para albergar un total de 100 departamentos, áreas



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

comunes, lobby, caseta de vigilancia y un local comercial ubicados en planta baja, con una superficie total de construcción de 13,893.62m², de los cuales 9,030.61m² s.n.m.b., desplante 501.74m² y área libre 716.23m². -----

- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1015067/2017, de fecha 13 de marzo de 2017, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, referente a observaciones a subsanar para otorgar el visto bueno del proyecto. -----
- Escrito de fecha 06 de junio de 2017, en contestación al oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1015067/2017. -----
- Oficio SACMEX F-1000/16, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, referente al Dictamen de factibilidad de servicios, DESU/1048967/2016, de fecha 18 de agosto de 2016, para el proyecto de 63 viviendas. -----
- Licencia de construcción especial para demolición folio FBJ-126-16. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 21348/16, de fecha 24 de agosto de 2016, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, para construcción y operación de 45 viviendas, distribuidos en 8 niveles (planta baja y 7 niveles arriba) y azotea, con estacionamiento en 4 sótanos, superficie construida s.n.b. 4,479.36 m² y b.n.m.b. 5,112.47 m², resultado una superficie total por construir de 9,591.83 m², en un predio de 1,217.97 m². -----
- Proyecto de Protección a colindancias. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Urbano Park", de fecha 28 de marzo de 2017, para el proyecto de 100 departamentos, en 20 niveles, 5 sótanos, área libre 716.23 m², desplante 501.74 m², superficie total de construcción de 13,893.62 m² (de los cuales 9,030.61 m² s.n.b.). -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, de conformidad con el "ACUERDO PDR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO-COYOACÁN NÚMERO 281, COLONIA XOCO, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ", de fecha 22 de agosto de 2016; se autoriza el uso de Habitacional Mixto, 20 niveles, superficie máxima de construcción de 9,378.42m², área libre de mínima de 711.32 m² y desplante de 506.65m². -
- Escrito de fecha 30 de junio de 2017, en respuesta al oficio UDMLEC/1195/2017. -----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

- Estudio de Mecánica de Suelo. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Urbano Park", de enero de 2016, para el proyecto de 63 departamentos, en 11 niveles, área libre 664.20 m², desplante 553.77 m², superficie total de construcción de 6,140.67 m² s.n.b. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio AU-10, de fecha 26 de noviembre de 2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" Baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** correspondiente a Eje 1 Pte, Av. Cuauhtémoc tramos O-P de: Vialidad Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. Asimismo, le aplica la zonificación HM/11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le otorga la **Norma General de Ordenación Numero 10**. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para Dbra nueva, con vigencia del 05 de febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para el proyecto de 63 viviendas, 8 niveles, área libre 664.20 m², despiante 553.77 m², superficie total de construcción de 11,287.30 m² (de los cuales 6,140.67m² s.n.b.). -----

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México*.- (Ofs. PAOT-05-300/300-4878-2017 y PAOT-05-300/300-7817-2017, PAOT-05-300/300-8576-2017, de fechas 06 de junio, 31 de agosto y 12 de octubre de 2017). Informar si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano y Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo con folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DOU/530/2018 y SEDUVI/DGAU/1367/2018, de fechas 16 de enero y 20 de febrero de 2018, el Director de Operación Urbana y Licencias, envió: -----

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4106/2017, DGAU.17/DEIU/033/2017 de fecha 04 de julio de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la ampliación de construcción de un edificio en 20 niveles para 100 viviendas, y 4 sótanos para 162 cajones de estacionamiento; con una superficie total de construcción de 13,893.62m² (9,030.61m² s.n.m.b. de CUS y 4,863.01 m² b.n.m.b), con un despiante de 501.74m² y un área libre de 716.23m² correspondiendo el 41.19% y el 58.81%



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-596,
PAOT-2017-1990-SOT-831

respectivamente, proporcionando 162 cajones de estacionamiento y un equipamiento urbano (comercio) en 64.06m² correspondiente al 5.25%. -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, de conformidad con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN AV. MÉXICO-COYOACÁN NÚMERO 281, COLONIA XOCO, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ", de fecha 22 de agosto de 2016; se autoriza el uso de Habitacional Mixto, 20 niveles, con una superficie máxima de construcción de 9,378.42m², con un área libre de mínima de 711.32 m² y área de desplante de 506.65m². -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (Ofs. PAOT-05-300/300-4871-2017 y PAOT-05-300/300-7815-2017, de fecha 06 de junio y 31 de agosto de 2017). Informar si emitió Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/040/2016, de fecha 22 de agosto de 2016, para la constitución de Polígono de Actuación. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (Of. PAOT-05-300/300-4879-2017 de fecha 06 de junio de 2017). Informar si cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, para el predio de mérito. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/6860/2017, de fecha 28 de junio de 2017, la Dirección en comento, envió en copia certificada: -----

- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2016, de fecha 21 de febrero de 2017, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto de "Ampliación y modificación del edificio de departamentos México-Coyoacán 281", consistente en la ampliación de 12 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.), para albergar un total de 100 departamentos, áreas comunes, lobby, caseta de vigilancia y un local comercial ubicados en planta baja, con una superficie total de construcción de 13,893.62m², de los cuales 9,030.61 m² s.n.m.b., desplante 501.74m², área libre 716.23m². -----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (Ofs. PAOT-05-300/300-4876-2017 y PAOT-05-300/300-7816-2017, de fechas 06 de junio, 31 de agosto de 2017). Informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje. Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1032505/2017, de fecha 29 de mayo de 2017, la Dirección en comento, informó que emitió lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2817-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

- Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, con número de oficio SACMEX-F-1000/16, DESU/1048967/2016, de fecha 18 de agosto de 2016, para 63 viviendas, en 6,140.71m² s.n.b.
- Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1026787/2017, de fecha 04 de mayo de 2017, para un Estudio de Impacto Urbano, de 100 viviendas y comercio, en una superficie de construcción de 13,893.62 m². -----

A la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez. - (Ofs. PAOT-05-300/300-784-2016 y PAOT-05-300/300-8577-2017, de fechas 31 de agosto y 12 de octubre de 2017). Informar si mediante ventanilla única se ha ingresado la siguiente documentación Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, planos arquitectónicos, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Dictamen por el que se autoriza el polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, Dictamen de Impacto Urbano, Autorización de Impacto Ambiental y Dictamen de factibilidad de servicios; y en su caso, en qué fecha fue turnada a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial. Mediante oficio DGDD/785/2017, de fecha 17 de octubre de 2017, la Dirección en comento, envió en copia certificada, las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0027-2016, para Obra nueva, con vigencia del 05 de febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para el proyecto de 63 viviendas, 8 niveles, área libre 664.20m², despiante 553.77m², superficie total de construcción de 11,287.30m² (de los cuales 6,140.67m² s.n.b.). -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" Baja una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** correspondiente a Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc tramos O-P de: Vialidad Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. Asimismo, le aplica la zonificación HM/11/38/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le otorga la **Norma General de Ordenación Número 10**. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4888-2016, de fecha 06 de junio de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2017-1104-SOT-485 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 13 del mismo mes y año mediante correo electrónico.-----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

De igual manera, mediante oficio PAOT-05-300/300-4865-2017, de fecha 06 de junio de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2017-1400-SOT-598 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 13 del mismo mes y año mediante correo electrónico.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5639-2017, de fecha 06 de julio de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2017-1990-SOT-831 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 13 del mismo mes y año mediante correo electrónico.-----

Otras actuaciones

En fecha 09 de marzo de 2016, personal adscrito a ésta Subprocuraduría realizó consulta vía internet en las páginas <https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-mexico-coyoacan-281-xoco-df-4659236> y <http://www.urbanopark.com/proyectos-v2/>, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar información relacionada con el proyecto de departamentos "Urbano Park" de 19 niveles, los cuales tiene como características principales 2 recamaras, 2 baños y 2 cajones de estacionamiento; asimismo, entre la tipología que muestra respecto a la superficie de departamentos, se encuentra Tipología 1: 72m², Tipología 2: 74 m², Tipología 3: 89m², Tipología 4: 96m², Tipología 5: 76m², Tipología 6: 78m², Tipología 7: 53 m², Tipología 8: 118m², Tipología 8a: 72m², Tipología 9: 104m², Tipología 10: 113m², Tipología 10a: 105m².-----

Mediante Acuerdo de Traslado de fecha 16 de abril de 2018, con fundamento en el artículo 99 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se trasladaron documentales relacionadas con el expediente PAOT-2016-962-SOT-358 y acumulado PAOT-2106-962-SOT-364, PAOT-2016-990-SOT-367, mismas que resultan relevantes para la integración del presente procedimiento de investigación, consistentes en: -----

1. Oficio UDMLEC/0920/2016 de fecha 27 de abril de 2016 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, con anexo de: -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio FBJ-0027-16 de fecha de expedición 05 de febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para proyecto de obra nueva de 63 viviendas en 11 niveles, área libre 664.20m², desplante 553.77m², superficie total de construcción de 11,287.30m² (de los cuales 6,140.67m² s.n.b.).-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3345-151PADE16 de fecha 27 de enero de 2016.-----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Urbano Park", de fecha enero de 2016, para el proyecto de 63 departamentos, en 11 niveles, área libre 864.20m², desplante 553.77 m², superficie total de construcción de 6,140.67 m² s.n.b. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, excavación y obra nueva) e Impacto Urbano (factibilidad de servicios). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles 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 80 de su Reglamento. -----

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

Construcción (demolición)

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a ésta Subprocuraduría no se constataron trabajos de demolición. -----

Sin embargo, de la consulta realizada a los expedientes con que cuenta la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se desprende la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número 16/14/073/2016, para la demolición de total de una superficie de 462.79 m². -----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y excavación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010 y reformada el 05 de mayo de 2017, aplicable a la presente investigación establece en su artículo primero que las disposiciones de la presente ley son de orden



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son ordenamientos jurídicos 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. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por su parte, el artículo 76 de la Ley en cita establece que la ejecución de los Programas estará a cargo de las autoridades competentes con arreglo a la presente Ley y al Reglamento. La ejecución de los programas se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación. En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la retotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento. -----

Así mismo, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el Ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados únicos de zonificación de usos del suelo. -----



**Expediente: PAOT-2817-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que 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. -----

Respecto de la construcción, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. -----

Así mismo, los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación 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; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por su parte, el artículo 61 del Reglamento en comento establece que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial; estar programada ante la Agencia, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, 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, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional; por otro lado, la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. -----



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

De conformidad con el artículo 53 fracción III del Reglamento de referencia, es un requisito para registrar la Manifestación de Construcción Tipo C presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. Adicionalmente, el citado artículo establece que en el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar cualquiera de los siguientes documentos de la obra original: licencia de construcción, licencia de construcción especial en zona de conservación, registro de manifestación de construcción, registro de obra ejecutada o planos arquitectónicos y/o estructurales donde se establezca que se obtuvo la correspondiente autorización, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.-----

Paralelamente, el artículo 94 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que para la construcción, ampliación, reparación o modificación de una obra, de las previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y previamente a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, y demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, los solicitantes deberán agotar el procedimiento de publicitación vecinal en los términos que señala esta Ley. -----

El Procedimiento de Publicitación vecinal, se tramitará ante la Delegación que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano. El Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. -----

En el mismo sentido, el artículo 94 Quater de la Ley en cita establece que el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en los términos establecidos en el mismo ordenamiento, y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal. -----

Por su parte, 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.



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2817-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

Por otro lado, el artículo 8 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que es atribución de los Jefes Delegacionales: -----

"(...) IV. Recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su Delegación conforme a las disposiciones aplicables, verificando previamente a su registro que la manifestación de construcción cumpla (sic) requisitos previstos en el Reglamento, y se proponga respecto de suelo urbano así como con el Procedimiento de Publicación Vecinal; en los casos que así procede conforme a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos (...)".

En concordancia, 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; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

Adicionalmente el artículo 50 del mismo Reglamento dispone que: -----

"(...) Registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento.

La Administración notificará al propietario y/o poseedor, al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable las observaciones que se generen de la revisión por el incumplimiento de este Reglamento.

Si en un plazo definido por la misma Administración no se solventan las observaciones, se dará vista a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables para su dictaminación (...)". -----

En este sentido, los artículos 244 y 245 del Reglamento de Construcciones establecen lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 244.- Una vez registrada la manifestación de construcción, expedida la licencia de construcción especial o el Visto Bueno de Seguridad y Operación, la Administración ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley (Ley



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México], la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal [actualmente Ciudad de México].

ARTÍCULO 245.- Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial o el Visto Bueno de Seguridad y Operación, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley [Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México], de los Programas, de este Reglamento, sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables (...). -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal [ahora 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 (...). -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -----

"(...) III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;

IV. Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;

V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...). -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, son sanciones por infracciones a dicho Reglamento la Revocación y la Nulidad. -----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en **Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, le corresponde la **zonificación H/3/20/60/B** (Habitacional, 3 niveles



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, 60 m² mínimo de superficie de vivienda, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno).

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc Tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco, la cual le concede la zonificación **HM/8/20/60/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 60 m² mínimo de superficie de vivienda, Densidad Z: número de viviendas factibles considerando la superficie mínima de vivienda de 60 m²).

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación General número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", la cual dispone que todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

Adicionalmente, la citada Norma establece que para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán, como es el caso que nos ocupa toda vez que el predio denunciado cuenta con una superficie de 1,217 m², a lo siguiente:

SUPERFICIE DEL PREDIO M2	NÚMERO DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3	30

En este sentido, bajo la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de los Planes y Programas, expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PAOE16, de fecha 27 de enero de 2016, el cual certifica que al predio le corresponde la zonificación **HM/11/30** (Habitacional Mixto, 11 niveles de construcción, 30% de área libre), en donde el uso de suelo para la construcción de una superficie máxima de construcción de 9,370.90 m², se encuentra permitido, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
1,217	HM/11/30	365.1	30	851.9	70	9,370.9	11	NGO 11



**Expediente: PAOT-2017-1184-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1408-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

Posteriormente, los desarrolladores solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, en fecha 22 de agosto de 2016, para desarrollar un proyecto constructivo consistente en 20 niveles de uso habitacional mixto, con una superficie máxima de construcción de **9,373.42 m²**, área libre mínima de **711.326 m²** y área máxima de desplante de **586.650 m²**, bajo las siguientes características: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Censt. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
1,217	HM/20	711.326	58.45	506.650	41.63	9,378.42	20	2

Por lo que mediante Acuerdo de fecha 22 de agosto de 2016, la citada Secretaría aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V, POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 336, con fecha de inscripción 16 de noviembre de 2016. -----

Con base en el Polígono de Actuación autorizado, la Secretaría de Desarrollo Urbano, a través del Registro de los Planes y Programas, expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, el cual certifica el uso de suelo permitido en términos de lo autorizado. -----

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción desde excavación has el desplante de 8 niveles y semisótano, ostentando un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" RBJB-0027-16 y Autorización de Impacto Ambiental. -----

Al respecto, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal y copropietario del predio donde se ejecuta la obra denunciada, mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2017 proporcionó, a efecto de acreditar la legalidad de los trabajos constructivos, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio F8J-0027-16 número R8JB-0027-1B, de fecha 05 de febrero de 2016 y vigente al 05 de febrero de 2019, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, acompañado de la Memoria Descriptiva y de los Planos del Proyecto Arquitectónico, para un proyecto de 63 viviendas en 8 niveles. -----

La anterior información fue corroborada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, quien informó que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16 número RBJB-0027-16, consiste en la edificación de 63 viviendas en 8 niveles, en una superficie sobre nivel de banquetta de 6,140.67 m² y área libre de



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

664.206 m² (54.53%), al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016. No obstante, la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico anexa al citado registro es para un proyecto de 63 viviendas en 11 niveles, proyecto acorde a la zonificación aplicable de conformidad con la Norma General de Ordenación número 10, pero inconsistente con lo registrado en la Manifestación de Construcción, la medida de las viviendas propuestas es de 78.28 m², 75.20 m², 96.98 m², 72.43 m² y 83.41 m². -----

En relación con la superficie mínima de vivienda, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la superficie mínima de vivienda es de 60 m². No obstante, uno de los tipos de vivienda ofertados para venta del proyecto constructivo investigado cuenta con una superficie menor (53 m²) al mínimo requerido (60 m²). -----

Lo anterior de conformidad con lo constatado por personal adscrito a ésta Subprocuraduría en fecha 09 de marzo de 2016, al realizar una consulta vía internet en las páginas <https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-mexico-coyoacan-281-xoco-df-4659238> y <http://www.urbanopark.com/proyectos-u2/>, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar información relacionada con el proyecto de departamentos "Urbano Park" de 19 niveles, los cuales tiene como características principales 2 recamaras, 2 baños y 2 cajones de estacionamiento; asimismo, entre la tipología que muestra respecto a la superficie de departamentos, se encuentra Tipología 1: 72m2, Tipología 2: 74 m2, Tipología 3: 89m2, Tipología 4: 96m2, Tipología 5: 76m2, Tipología 6: 76m2, Tipología 7: 53 m2, Tipología 8: 118m2, Tipología 8a: 72m2, Tipología 9: 104m2, Tipología 10: 113m2, Tipología 10a: 105m2. -----

Por otro lado, derivado de la información proporcionada por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, se tuvo conocimiento de una ampliación y modificación del proyecto constructivo con motivo de la aprobación de la constitución de un Polígono de Actuación. -----

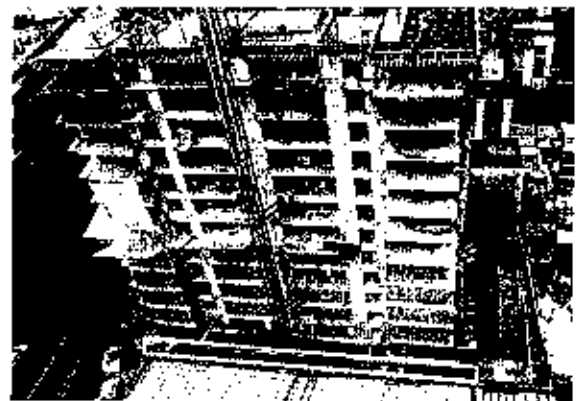
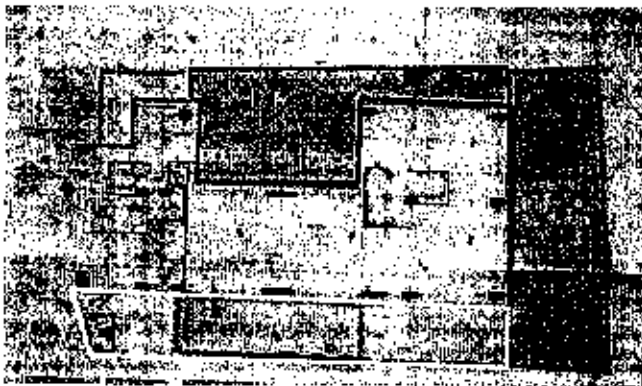
En razón de lo anterior, se emitió un segundo oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones correspondientes y proporcionara la documentación con la que acreditaba la legalidad de los trabajos de ampliación y modificación. Al respecto, la misma persona que desahogó el primer requerimiento, proporcionó Formato de Registro de Manifestación de Construcción con un sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez que refiere que "(...) FORMA PARTE DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "C" CON FOLIO No FBJ-0027-16 CON REGISTRO No RBJB-0027-16 DE FECHA 05-FEB-16 QUE SE ORDENA AGREGAR AL EXPEDIENTE (...) EN VIRTUD DE HABERSE SUBSANADO LAS DEFICIENCIAS DEL EXPEDIENTE MEDIANTE OFICIO No UDMLEC/1195/2017 DE FECHA 28/JUN/17 ESCRITO LIBRE DE FECHA 10/JUL/17 (...)". -----



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

En el formato referido se asentó un proyecto de 100 viviendas en 20 niveles, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 9,030.61 m², una superficie de desplante de 501.74 m², y un área libre de 716.236 m² (41.19%), al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, acompañado de la Memoria Descriptiva y de los Planos del Proyecto Arquitectónico.

Al respecto, de la revisión del plano del proyecto arquitectónico clave AC-105, y de lo constatado en el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a ésta Subprocuraduría el día 11 de abril de 2018, no se advierte el área libre registrada y autorizado en el polígono de actuación, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Es importante señalar que a efecto de corroborar la información proporcionada por el desarrollador, personal adscrito a ésta Subprocuraduría realizó una consulta al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0027-16, en la cual se advirtió que derivado de la revisión realizada por la Delegación a los datos y documentos ingresados para la manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 se emitió el oficio de prevención número UDMLEC/1195/2017, en el que hacen del conocimiento del desarrollador diversos incumplimientos y falta de documentación, entre la que se encuentra que omitió presentar la Manifestación de Construcción en el formato autorizado, el Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales y el Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto registrado.

En atención al citado oficio, el desarrollador presentó escrito de fecha 30 de junio de 2017 con el que pretende desahogar dicho requerimiento, anexando al efecto Formato de Registro de Manifestación de Construcción con un sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, presentado por el desarrollador para el proyecto de 100 viviendas en 20 niveles; es



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

decir, un proyecto diverso al registrado el día 05 de febrero de 2016 ante la Ventanilla Única Delegacional en el Formato de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" y al que se le otorgó el número de folio FBJ-0027-16; proyecto que por tratarse de una obra de más de 10 mil m² de uso habitacional, requiere de una Manifestación de Construcción Tipo "C". -----

En este sentido, el proyecto constructivo de 100 viviendas en 20 niveles, al tratarse de un ampliación y modificación del proyecto de 63 viviendas en 8 niveles, registrado el día 05 de febrero de 2016 bajo la Manifestación de Construcción Tipo "B", debió de registrarse en una Manifestación de Construcción Tipo "C" ante la Ventanilla Única Delegacional y cumplir, además de los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones, con el procedimiento de publicitación vecinal y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Lo anterior es así toda vez que de conformidad con el artículo 53 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, es un requisito para registrar la Manifestación de Construcción Tipo C presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4106/2017 DGAU.17/DEIU/033/2017 para el proyecto de 100 viviendas en 20 niveles fue otorgado el 04 de julio de 2017, fecha posterior a la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (23 de marzo de 2017) en la que se adicionó el artículo 94 Quater y demás relacionados con el procedimiento de publicitación vecinal y que obliga a los particulares a que previo a Registrar una Manifestación de Construcción Tipo C se obtenga la Constancia de Publicitación vecinal y se anexe la misma a dicho Registro. -----

Adicionalmente, de la lectura del escrito de fecha 30 de junio de 2017 y de las documentales que obran en el expediente formado con motivo del RMC numero RBJB-0027-16 en la Delegación Benito Juárez, se advierte que el desarrollador no desahogó el requerimiento de la autoridad delegacional respecto a presentar el Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales para el proyecto de 100 viviendas, ya que el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1017061/2016 presentado es para 66 viviendas; así mismo, omitió presentar el Dictamen de Impacto Urbano puesto que, como ya se refirió en el párrafo anterior, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano es de fecha posterior al término establecido por la Delegación para el desahogo de la prevención. -----

En consecuencia, y atendiendo a que dicha prevención establece que se deberá anexar "(...) la documentación que considere idónea para acreditar el cumplimiento a las disposiciones normativas que han quedado precisadas, con el apercibimiento que de no hacerlo en tiempo y forma se estará a lo dispuesto en los artículos 7 Bis último párrafo, 25, 35 segundo párrafo, 56, 57 y 58 de la Ley de



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

Procedimiento Administrativo antes citada, llegando al caso de declararse jurídicamente Nulo o sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción (...)", la autoridad delegacional debió declarar la nulidad del citado Registro, situación que no aconteció. -----

En conclusión, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16 número RBJB-0027-16 de fecha 05 de febrero de 2016, para 63 viviendas en 8 niveles, es diferente al referido en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico anexa al mismo (63 viviendas en 11 niveles), y la obra que se ejecuta consistente en 100 viviendas en 20 niveles no corresponde al proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" (63 viviendas en 8 niveles), el cual debió de contar con un Registro de Manifestación de Construcción "Tipo "C" para ampliación y modificación y cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones y la Constancia de Publicitación Vecinal establecida en el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos de la Ciudad de México, proyecto que además incumple con el área libre autorizada en el Polígono de Actuación y la superficie mínima de vivienda permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez (60 m²). -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16 número RBJB-0027-16, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instruir visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a la superficie de vivienda mínima requerida de 60 m² por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez así como el área libre y el proyecto autorizado en el polígono de actuación. -----

Impacto Urbano (factibilidad de servicios)

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

La Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, V y VII III, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción; de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción; y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De conformidad con la documentación proporcionada por el desarrollador, misma que fue corroborada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, número SEDUVI/DGAU/4106/2017, DGAU.17/DEIU/033/2017, de fecha 04 de julio de 2017, para un edificio de 20 niveles, para 100 viviendas, 4 sótanos, 182 cajones de estacionamiento, con una superficie total de construcción de 13,893.62m² (9,030.61m² s.n.b.), con desplante de 501.74m², y área libre de 716.23 m² y equipamiento urbano (comercio) en 64.06 m², sujeto a la implementación de diversas medidas de integración urbana en materia de factibilidad de servicios y vialidad, principalmente. -----

En materia de factibilidad de servicios, de dicho instrumento se desprende la Opinión Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1026787/2017 de fecha 04 de mayo de 2017, en la cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México determinó que: -----

"(...) es posible proporcionar los servicios solicitados, condicionados a llevar a cabo las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (...) siendo las que e continuación se mencionan:

Agua Potable

1. Sustitución de 280 m de la tubería existente de 102 mm (4") de diámetro, por tubería de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro sobre Avenida México Coyoacán entre Puente Xoco y Avenida Popocatepetl.
2. Cambio de ramales a la línea nueva.
3. Instalación en los cruceros en todas las calles que atraviesen.
4. Construcción de las cajas de válvulas.
5. Al término de la obra al predio le corresponde una toma de 25 mm (1") de Diámetro (...) desarrollador debe solicitar (...) la ampliación de la toma domiciliaria (...)

Drenaje

6. Sustitución de 107 m de colector de 0.61 m (24") de diámetro, por otro del mismo diámetro sobre la avenida México Coyoacán conectándose al colector de 1.83 m (72") de diámetro, existente que se localiza en el Eje 8 Sur Calle José María Rico.
7. Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.

Agua Residual Tratada



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

1. *Ampliación de la red de distribución en una longitud de 600 m, con tubería de 254 mm (10") de diámetro, del frente del predio hasta conectarse con la línea de 305 mm (12") de diámetro, que se localiza en la Avenida Río Churubusco.*

(...)

- I. (...) *construirá una cisterna de almacenamiento para el agua tratada (...)*
- II. (...) *implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial con su tanque de tormenta (...)*
- III. *Contará con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...)*. -----

Por cuanto hace a la materia de vialidad, de conformidad con el oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/143/2017, 31 de enero de 2017, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitió opinión favorable condicionada a que el proyecto deberá respetar los 162 cajones de estacionamiento proporcionados dentro del predio. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para afectar vialidades de acceso.

Asimismo, se requiere la elaboración de Proyecto Ejecutivo Geométrico para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad, que deberá contemplar la implementación de infraestructura ciclista (ciclovia) en el Eje 8 Sur de Av. Universidad a Pirineos; así como para garantizar las condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, mediante un proyecto de señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad, entre las intersecciones de Universidad-Parroquia.

En conclusión, el proyecto constructivo de 100 viviendas en 20 niveles cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, en el cual se otorga la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje, así como opinión favorable en materia de movilidad, condicionadas a llevar a cabo diversas Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo. -----

Impacto Ambiental

El artículo 46 fracciones XI y 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, en su caso, 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. -----

De conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, se otorgó Autorización Condicionada en



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

Materia de Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2016, de fecha 21 de febrero de 2017, para el proyecto de "Ampliación y modificación del edificio de departamentos México-Coyoacán 281", consistente en la ampliación de 12 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.) (a los 8 manifestados en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 021348/2016), para albergar un total de 100 departamentos en 20 niveles, áreas comunes, lobby, caseta de vigilancia y un local comercial ubicados en planta baja, con una superficie total de construcción de 13,893.62m², de los cuales 9,030.61 m² s.n.m.b., desplante de 501.74m², área libre de 716.23m², sujeto a cumplir con diversas condicionantes para la prevención mitigación y compensación de los impactos ambientales identificados, relacionados con la presentación de un Proyecto de Arquitectura de Paisaje, la instalación de una planta de tratamiento, entre otras. -----

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

- Al predio ubicado en **Av. México Coyoacán número 281, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la **zonificación H/3/20/60/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, 60 m² mínimo de superficie de vivienda, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Eje 1 Pte. **Av. Cuauhtémoc Tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco**, la cual le concede la zonificación **HM/8/20/60/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 60 m² mínimo de superficie de vivienda, Densidad Z: número de viviendas factibles considerando la superficie mínima de vivienda de 60 m²) y la **Norma de Ordenación General número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales"**, la cual le concede, por contar con una superficie de predio en el rango de 1,000 a 1,500 metros, la zonificación **HM/11/30/60/Z** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 60 m² mínimo de superficie de vivienda, Densidad Z: número de viviendas factibles considerando la superficie mínima de vivienda de 60 m²), debe contar además con una restricción lateral de 3 metros. -----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

Con base en la zonificación HM/11/30/60/Z se autorizó la constitución de un **Polígono de Actuación** para un proyecto constructivo consistente en **20 niveles de uso habitacional mixto**, con una superficie máxima de construcción de 9,378.42 m², área libre mínima de 711.326 m² y área máxima de desplante de 506.650 m², sin que especifique el número de viviendas ni la superficie de cada una de ellas. -----

- Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76713-151ROMO16, de fecha 16 de noviembre de 2016, expedido con base el Polígono de Actuación referido en el punto anterior. -----
- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción desde excavación hasta el desplante de 13 niveles y semisótano, que ostenta un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" RBBJ-0027-16, con vigencia al 05 de febrero de 2019 y Autorización de Impacto Ambiental, no se constataron trabajos de demolición. -----
- La demolición contó con la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número 16/14/073/2018, para la demolición de total de una superficie de 462.79 m². -----
- El desarrollador registró una Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16 número RBBJ-0027-16 de fecha 05 de febrero de 2016, para 63 viviendas en 8 niveles, anexó una Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico de 63 viviendas en 11 niveles, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16, de fecha 27 de enero de 2016, el cual certifica que al predio le corresponde la zonificación HM/11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles de construcción, 30% de área libre), que le concede la Norma de Ordenación General número 10, la medida de las viviendas propuestas es de 78.28 m², 75.20 m², 96.98 m², 72.43 m² y 83.41 m². -----
- El proyecto constructivo oferta un tipo de vivienda con una superficie de 53 m², menor al mínimo requerido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez de 60 m², de conformidad con la consulta realizada vía internet por personal adscrito a ésta Subprocuraduría en fecha 09 de marzo de 2018. -----
- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instruir visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a la superficie de vivienda mínima requerida de 60 m² por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, así como el área libre y el proyecto autorizado en el polígono de actuación. -----



**Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831**

- El proyecto constructivo que se ejecuta (100 viviendas en 20 niveles) cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, número SEDUVI/DGAU/4106/2017, DGAU.17/DEIU/033/2017, de fecha 04 de julio de 2017, del cual se desprende la Opinión Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1026787/2017, de fecha 04 de mayo de 2017, en la cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México determinó otorga la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje condicionada a llevar a cabo diversas Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo sustitución de tubería y cambio de ramales, así como la implementación de un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales. -----

Así mismo, cuenta con la opinión favorable condicionada en materia de movilidad por parte de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, para elaborar un Proyecto Ejecutivo Geométrico para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad y cumplir con el número de cajones autorizados. -----

- La Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez emitió oficio de prevención número UDMLEC/1195/2017 al Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16, en el que requiere al desarrollador la Manifestación de Construcción en el formato autorizado, el Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales y el Dictamen de Impacto Urbano; sin que de la consulta realizada por personal adscrito a ésta Subprocuraduría al expediente formado con el citado Registro en la Delegación se haya advertido el desahogo de dicha prevención en los términos requeridos. -----
- No obstante, el desarrollador desahogó la citada prevención variando el proyecto inicialmente registrado de 63 viviendas en 8 niveles. El nuevo proyecto, consistente en 100 viviendas en 20 niveles requiere un nuevo Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", así como de la Constancia de Publicitación Vecinal establecida en el artículo 94 Quáter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
- El proyecto no cuenta con el área libre registrada en el plano clave AC-105 y autorizada en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, como se constató durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a ésta Subprocuraduría el día 11 de abril de 2018. -----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0027-16 número RBJ8-0027-16, por incumplimientos al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-1104-SOT-485
y acumulados PAOT-2017-1400-SOT-598,
PAOT-2017-1990-SOT-831

- El proyecto constructivo que se ejecuta (100 viviendas en 20 niveles) cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1707/2017, con número de expediente DEIA-MG-2534/2016, de fecha 21 de febrero de 2017, sujeto a cumplir con diversas condicionantes para la prevención mitigación y compensación de los impactos ambientales identificados, como es, presentar un Proyecto de Arquitectura de Paisaje e instalar una planta de tratamiento. -----

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: -----

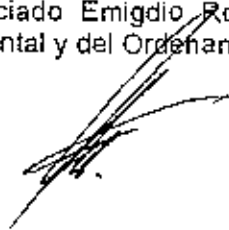
----- **RESUELVE** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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



REV. GMA/PT/MAZA



