



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 OCT 2016**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-841-SOT-285 y acumulados PAOT-2015-1271-SOT-461, PAOT-2015-1287-SOT-470, y PAOT-2016-445-SOT-160, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 12 de marzo, 21 y 23 de abril de 2016 y 18 de febrero de 2016, respectivamente, cuatro personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (ruido y emisiones a la atmosfera), derivado de los trabajos que se realizan en los predios ubicados en calle Xicoténcatl números 173 y 175, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 30 de marzo y 17 de Junio de 2015 y 22 de febrero de 2016, respectivamente. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**. -----

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

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

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

Las personas denunciantes refirieron que el sitio de denuncia se localiza en los predios número 173 y 175 de la calle Xicoténcatl, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. No obstante, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica, de los reconocimientos de hechos realizados, así como de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se tiene que el predio objeto de denuncia es resultado de la fusión de los predios 173 y 175, teniendo como domicilio oficial el número 173 de la Calle Xicoténcatl, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. -----

En virtud de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se entenderá que el predio objeto de investigación es el ubicado en calle Xicoténcatl número 173, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.-----

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **ES (equipamiento existente)**. Adicionalmente le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con oficinas, servicios y/o comercio, 9 metros máximos de altura** que le concede la Norma Complementaria de Xicoténcatl, tramo Corina a División del Norte. Adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, en donde cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, personal adscrito a esta subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que constató trabajos de obra nueva consistentes en el armado de estructuras de metal para el sótano, así como el levantamiento de muros a base de varillas y concreto armado. -----

En ese sentido, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra en ejecución, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara el soporte documental que acredite la legalidad de la obra en ejecución. Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, presentó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y adjunto los siguientes documentos en copia simple: -----

- Escritura pública mediante la cual se protocoliza la fusión de los predios 73 y 175 de la calle Xicoténcatl.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59987-151BRAR14, expedido el 19 de agosto de 2014, en el que se determina que la zonificación aplicable es Equipamiento Existente y Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con oficinas, servicios y/o comercio, 9 metros máximos de altura, que la superficie del predio es de 795.85 m² y que la superficie máxima de construcción permitida es de 1,855 m².
- Constancia de alineamiento y número oficial en la que se observa que los predios ya se encuentran fusionados, teniendo una superficie integral de 797.85 m².
- Dictámenes técnicos en materia de conservación patrimonial para los trabajos de demolición y obra nueva para la edificación de un inmueble de 3 niveles y un semisótano, con una altura de 9 metros para locales comerciales y oficinas.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" RCOB/089/2014, para la construcción de 3 niveles y un semisótano, en un predio con superficie de 797.85 m², en una superficie máxima de construcción de 1,917.21 m², de los cuales 797 corresponden al estacionamiento cubierto para 31 cajones de estacionamiento, con vigencia del 14 de octubre de 2014 al 14 de octubre de 2017.
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Acta de verificación del procedimiento de inspección en materia ambiental (ruido), ejecutado por la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental.
- Dictamen de factibilidad de servicios, para servicios, comercio y oficinas.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los certificados de uso del suelo que se hayan emitido para el predio objeto de denuncia, quien envió copia simple, entre otros, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59987-151BRAR14, expedido el 19 de agosto de 2014**, mediante el cual se determina que le aplica la zonificación **ES** (equipamiento de servicios, administración salud, educación, cultura, instalaciones religiosas y deportivas), así como la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, con una altura máxima de hasta 9 metros, que le concede la Norma Complementaria de Xicoténcatl, tramo de Corina a División del Norte**, que el predio tiene una superficie de 795.85 m² y que la superficie máxima de construcción permitida es de 1,855 m². -----

Adicionalmente a lo anterior, dicha Dirección General informó que el uso del suelo para comercio y oficinas se puede ejecutar en cualquier nivel del proyecto, condicionado únicamente a respetar la superficie máxima de construcción de 1,855 m². -----

Por su parte la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, envió copia de los documentos que coinciden con los presentados por el propietario, y adicionalmente envió





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

la Licencia de Fusión de los predios ubicados en calle Xicoténcatl 173 y 175, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. -----

Al respecto, toda vez que el predio objeto de denuncia se ubica dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para locales comerciales en planta baja y oficinas en 3 niveles (semisótano, planta baja y dos niveles), con una altura máxima de 9 metros. -----

Por otro lado, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente, informaron que los inmuebles preexistentes no estaban considerados como monumentos históricos ni colindan con inmuebles catalogados, por lo tanto no tiene competencia en emitir opinión alguna al respecto. -----

Ese sentido, de acuerdo con la información que integra el expediente de mérito, se desprende que en el sitio de denuncia se edifican de 2 cuerpos constructivos de 3 niveles y un semisótano, para uso de 11 locales comerciales y 11 oficinas, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" RCOB/089/2014, en una superficie máxima de construcción de 1, 917.21 m², de los cuales 797 m² corresponden al estacionamiento cubierto, por lo que de conformidad con la Norma General de Ordenación 1 no cuantifica como superficie de construcción, teniendo 397 m² de superficie de área libre. -----

Por otro lado, toda vez que durante una de las diligencias realizadas se constató la imposición de la medida cautelar consistente en la suspensión de actividades, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar las causas que la motivaron, quien informó que la suspensión se ejecutó dentro del procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/306/14, toda vez que durante la visita de verificación realizada se constató que no existe la supervisión de Director Responsable de Obra. -----

Al respecto, se solicitó informar si dicha Dirección General llevó a cabo el levantamiento de estado de suspensión de actividades, toda vez que personal de esta Entidad constató que los trabajos constructivos continuaron, y actualmente el proyecto está constituido por 2 cuerpos constructivos de 3 niveles, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar las razones por las que ordenó el levantamiento de la suspensión de actividades. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

urbano, a efecto de constatar que la edificación de los 2 cuerpos constructivos de 3 niveles, se apege a la altura de 9 metros y cuente con la superficie de área libre permitida de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar el resultado de su actuación. -----

2.- Ambiental (ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de obra nueva al interior del predio, los cuales generaban emisiones sonoras. -----

Al respecto, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, elaboró 2 Estudios de Medición de Emisiones Sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, concluyendo en el primero, que se obtuvo un nivel de fuente emisora de **75.68 dB(A)**, excediendo por **12.68 dB(A)** los límites máximos permisibles para el horario de 06:00 a 20:00 horas y, en el segundo se obtuvo un nivel de fuente emisora corregido de **57.66 dB(A)**, estando dentro de los límites permisibles para el horario de 06:00 a 20:00 horas que establece la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**. -----

Al respecto, de la información que obra en el expediente se tiene conocimiento que la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de inspección ambiental, dentro del cual llevó a cabo el estudio de nivel sonoro, por lo que le corresponde concluir el procedimiento conforme a derecho -----

Finalmente, del último reconocimiento de hechos realizado se percibieron emisiones de ruidos intermitentes. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio número 173 de la calle Xicoténcatl es el resultado de la fusión de los predios número 173 y 175 de la calle Xicoténcatl, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **ES** (equipamiento de



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

servicios, administración salud, educación, cultura, instalaciones religiosas y deportivas), así como la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, con una altura máxima de hasta 9 metros, que le concede la Norma Complementaria de Xicotécatl, tramo de Corina a División del Norte.** Adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, en donde cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de obra nueva, consistentes en la edificación de 2 cuerpos constructivos de 3 niveles y un semisótano en obra negra. -----
3. Se cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59987-151BRAR14, expedido el 19 de agosto de 2014,** mediante el cual se certifica que al predio investigado le aplica la zonificación referida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, y que tiene una superficie de 795.85 m² y la superficie máxima de construcción permitida es de 1,855 m². -----
4. Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** RCOB/089/2014, para la construcción de 3 niveles y un semisótano, en un predio con superficie de 797.85 m², con una superficie máxima de construcción de 1,917.21 m², de los cuales 797 corresponden al estacionamiento cubierto para 31 cajones de estacionamiento, superficie bajo nivel de banquetta no cuantificable. -----
5. Se cuenta con Opinión Favorable en Áreas de Conservación Patrimonial, para el proyecto de construcción de obra nueva para locales comerciales en planta baja y oficinas en 3 niveles (semisótano, planta baja y dos niveles), con una altura máxima de 9 metros. -----
6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que la obra en ejecución, se apegue a la altura de 9 metros y cuente con la superficie de área libre, conforme a la zonificación aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar el resultado de su actuación. -----
7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/306/14, derivado del cual se impuso como medida cautelar la suspensión temporal de actividades. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-841-SOT-285
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1271-SOT-461,
PAOT-2015-1287-SOT-470,
Y PAOT-2016-445-SOT-160**

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar los motivos del levantamiento de la suspensión de actividades. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, en términos de los artículos 65, 66, 68, 69 fracción V y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la Manifestación de Construcción, y que el proyecto cumpla, en general, con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Del Carmen, del Reglamento de Construcciones y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables de la Ciudad de México. -----

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

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

RESUELVE -----

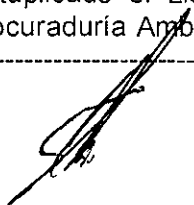
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y, a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno, y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Política en Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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


EMIGDIO ROA MÁRQUEZ



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

Del Barrio de San Mateo, s/n, Col. San Mateo, Coyoacán, CDMX
C.P. 06700 México, D.F. Tel: 55 53 43 43 43

Folio 4 de 4
Fecha 10/07/2016