



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 DIC 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-2015-1676-SOT-633 y acumulados PAOT-2016-642-SOT-231, PAOT-2016-679-SOT-245 y PAOT-2016-700-SOT-250, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-1676-SOT-633

Con fecha 08 de junio de 2015, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución "(...) *la construcción que se realiza presuntamente amparada en la Norma General de Ordenación número 26 en Calle Carreteraco Número 36, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, predio en el cual se derribaron aproximadamente 63 árboles, además de estarse generando ruido por la maquinaria empleada para la extracción de agua del subsuelo durante los trabajos de excavación (...)*".-----

PAOT-2016-642-SOT-231

Con fecha 09 de marzo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución que "(...) *comenzó una obra en carreteraco 36 la cual carece de permisos para hacer 92 departamentos y levantar un edificio de 6 o 7 piso (sic) (...) carece de más de 96 estacionamientos (...) viola la norma 26 (...)*".-----

PAOT-2016-679-SOT-245

Con fecha 11 de marzo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *una construcción [que] está fuera de norma (...) [genera] ruido (...)*"; en Calle Carreteraco número 36, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán. -----



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

Manatía 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5295 0750 ext. 13400
Página 1 de 20





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de mayo de 2016: se observó un predio delimitado por tapiales metálicos sobre los que se encontró el letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción número RCOB/005/14, al interior se desplantaba un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, constatando ruido proveniente de una bomba hidráulica. -

Reconocimientos de hechos de fechas 30 de junio, 04 y 12 de julio, todos de 2016: se observó un inmueble conformado por semisótano y 2 niveles de altura delimitado por tapiales metálicos, sobre los que estaban colocados sellos de suspensión de trabajos, actividades y servicios con número de expediente DGJG/SVR/O/223/16, colocados por la Delegación Coyoacán, sin apreciar ruido. -----

Reconocimientos de hechos de fechas 28 de septiembre y 12 de diciembre de 2016: se observó un inmueble conformado por semisótano y 6 niveles de altura, con un avance de obra de aproximadamente el 85%, apreciando la existencia del letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción número RCOB/005/14, sin percibir ruido del inmueble en comento. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escritos de fechas 01 de julio de 2015 y 15 de junio de 2016, una persona que se ostentó como propietario del predio investigado ofreció copias simples de diversas documentales, relacionadas con la ejecución de la obra investigada. -----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-2972-2015, de fecha 13 de julio de 2015) remitir Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Planos Arquitectónicos, Corrida Financiera y Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-0651-2016, de fecha 25 de enero de 2016, permitir la consulta de los expedientes formado con motivo de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción. Consulta que se realizó el 18 de febrero de 2016, obteniendo fotografías de diversas documentales. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-2740-2016, de fecha 04 de abril de 2016, informar si cuenta con proyecto de protección a colindancias. Mediante oficio DDU/SMCCUS/JUDMLCA/1713/2016, de fecha 18 de abril de 2016, informó que existe proyecto de protección a colindancias remitiendo copia del mismo. -----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5255 0780 ext. 13400
Página 3 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Finalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-10066-2016, de fecha 23 de noviembre de 2016, prevenir al particular de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a efecto de que presente el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/005/14, y en caso de no substanciar dicho requerimiento remitir el expediente abierto con motivo del registro referido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a efecto de que analice la procedencia de iniciar el procedimiento de revocación del citado registro. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2971-2015, de fecha 13 de julio de 2015) remitir copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1946-151FEFA13 y corrida financiera. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/16325/2015, de fecha 27 de julio de 2015, remitió copia certificada del certificado solicitado y copia simple de la corrida financiera presentada para la obtención del mismo. -----

A la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-2973-2015, de fecha 13 de julio de 2015, PAOT-05-300/300-2318-2016, de fecha 16 de marzo de 2016, PAOT-05-300/300-5202-2016, de fecha 20 de junio de 2016 y PAOT-05-300/300-6492-2016, de fecha 02 de agosto de 2016) remitir autorización para el derribo de árboles acompañada del dictamen respectivo y restitución correspondiente y remitir autorización folio 3000/13. Mediante oficio DGSMU/1864/2016, de fecha 30 de agosto de 2016, remitió copia simple de la documentación solicitada. -----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-1709-2016 de fecha 01 de marzo de 2016) si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y conexión al drenaje. Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1029542/2016, de fecha 23 de mayo de 2016, informó que existe una solicitud para la obtención del dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos de fecha 26 de septiembre de 2013, sin embargo se procedió a declarar la caducidad del trámite mediante acta administrativa de fecha 12 de enero de 2015. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-3572-2016, de fecha 02 de mayo y PAOT-05-300/300-5201-2016, de fecha 20 de junio, ambos de 2016) realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), particularmente por cuanto hace a contar con la separación mínima de colindancias respecto a los inmuebles aledaños, evitar la obstrucción a la vía pública con actividades de la obra, descarga de materiales o maniobras de vehículos de la construcción y que la obra que se ejecuta en el lugar se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/005/14. Mediante oficio DGJG/DG/1437/2016, de fecha 04 de julio de 2016, remitió copia del acta de visita de verificación del expediente DGJG/SVR/O/223/2016, el cual se encuentra en substanciación. -----



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

Modulo 205, Piso 2
Car. Remón Salas, Llanes de las Vegas
C.P. 06700, Ciudad de México
paot@pao.mx

Tel. 507 1 30 00, ext. 1000
507 1 30 00, ext. 1000



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-5698-2016, de fecha 05 de julio y PAOT-05-300/300-6491-2016, de fecha 02 de agosto, ambos de 2016, informar el objeto y alcance de la visita realizada al predio de mérito bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/223/2016 y remitir copia de la resolución administrativa, en su caso, llevar a cabo la reposición de sellos de suspensión de actividades. -----

A la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-6493-2016, de fecha 02 de agosto y PAOT-05-300/300-8031-2016, de fecha 22 de septiembre, ambos de 2016) realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en Calle Carreteraco número 36, en relación con los inmuebles colindantes, toda vez que no cuenta en su costado sur con separación de colindancias; informando a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-6790-2015, de fecha 17 de noviembre de 2015 y PAOT-05-300/300-2337-2016, de fecha 17 de marzo, PAOT-05-300/300-2739-2016, de fecha 04 de abril y PAOT-05-300/300-2338-2016 de fecha 04 de abril, todos de 2016, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----



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

Modelo 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06705, Ciudad de México
paot/mex

Tel. 5265 9750 ext. 12460
Página 5 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos 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.** -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, 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.** -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Carreteraco número 36, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Respecto del coeficiente de ocupación y utilización del suelo, al contar el predio de mérito con una superficie de 1,251.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 750.60 m², superficie máxima de construcción de 1,501.20 m², y área libre de 500.40 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 6 viviendas en 2 niveles de altura. -----

Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio ubicado en Calle Carreteraco número 36, Colonia Parque San Andrés, Delegación



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

Medellín, Jalisco S.L.
Cv. Roma Sur Del. Cuauhtémoc
C.P. 06730 Ciudad de México
mexdcmx

Tel: 5266 6780 ext: 13403
Página 5 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Coyoacán, la existencia de un inmueble conformado por 6 niveles de altura y semisótano en el que se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el enrase de muros. -----

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1946-151FEFA13**, de fecha 04 de febrero de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----

En este sentido, respecto del coeficiente de ocupación y utilización del suelo (Norma General de Ordenación número 1), tomando como base la zonificación **H/6/20** y de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1946-151FEFA13**, se tiene que se podrán edificar hasta **92 viviendas con una superficie de 65 m² por vivienda con indivisos y un precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$ 709,122.00 MN, para el ejercicio fiscal 2013, en una **superficie máxima de construcción de 6,004.80 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
1,251.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 250.20 m ² (1,251.00 m ²)(0.20)= 250.20 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) = 1,000.80 m ² (473.22 m ²)(0.80)= 1,000.80 m ²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 6,004.80 m ² (1,000.80 m ²)(6 niveles permitidos)= 6,004.80 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 65 m ² = 92.38) 92 viviendas en 6 niveles de altura

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece que la **Norma de Ordenación General Número 26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el segundo territorio es el área



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

Medellín 202, Pdo 5:
Col. Polanco Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
pao@cdmx.gob.mx

Tel: (55) 5736 4411, 13160
Página 7 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados

comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----

"(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)". -----

Complementariamente, el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de septiembre de 2010, dispone que: -----

"(...) TERCERO. En todos los proyectos se deberá:

I. (...)

II. Presentar original y copia de la corrida financiera correspondiente para su cotejo, al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)". -----

En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **para la expedición del Certificado folio 1946-151FEFA13, correspondiente al predio de mérito, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA (\$709,122.00 MN, para el ejercicio 2013, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios)**. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 24 de febrero y 12 de diciembre, ambos de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, sin poder identificar propaganda o precios de venta de las viviendas en comento. -----



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

México, D.F., 2016
Calle Insurgentes Sur, 1000
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel: 56 23 60 ext. 4000
Fax: 56 23 60



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

En conclusión, las densidades e intensidades especificadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1946-151FEFA13, son acordes a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, sin embargo al hacer uso de la Norma 26 deberá sujetarse a los lineamientos de la misma, en específico al precio final de venta de las viviendas (\$ 709,122.00 MN), que integran el proyecto de referencia, en todo caso, las autoridades competentes deberán verificar que el desarrollo del proyecto y el precio final de venta de las viviendas se realicen en apego a las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Construcción (obra nueva)

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación 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; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 fracción a) del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, 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, deben presentar 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 II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. -----



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

Boleón 202, Pta 5
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5265 5750 ext. 13400
Página 9 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: -----

"(...)

ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

(...)

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (...).-----

Por otro lado, el artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

Asimismo, el artículo 62 de la citada Ley en mención establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción**, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa para la Ciudad de México. **Las verificaciones referidas tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos, entre otros, en el registro de manifestación de construcción referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y**



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

Modulo 202, Piso 1
Av. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06702, Ciudad de México
México

Tel. 5265 7150 ext. 17400
Página 15 de 26



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados

sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo que el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que entre las sanciones por infracciones a ese Reglamento se encuentran la revocación y la nulidad. -----

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al amparo del **Certificado folio 1946-151FEFA13**, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14**, con vigencia del 28 de enero de 2014 al 28 de enero de 2017, para la construcción de **88 viviendas en 6 niveles, superficie total de construcción de 5,711.84 m², área libre de 312.39 m², equivalente al 24.97%** de la superficie del predio (1,251.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y de número viviendas
1,251.00 m ²	958.06 m ² 75.03%	312.39 m ² equivalente al 24.97%	5,711.84 m ²	4,753.77 m ² y 958.065 m ² (semisótano)	6 niveles, 88 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Respecto del número de cajones de estacionamiento, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, establece en su apartado 1.2.1 Cajones de Estacionamiento y tabla 1.1 que para uso habitacional plurifamiliar sin elevador de viviendas de hasta 65 m², mínimo **1 cajón de estacionamiento** por vivienda. Para el caso que nos ocupa en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14, se desprende que el proyecto constructivo contempla viviendas de más de 65 m² y cuenta con 90 cajones de estacionamiento, es decir cuenta con 2 cajones de estacionamiento adicionales a los mínimos requeridos. -----

Por lo que hace a la factibilidad de servicios del citado Registro de Manifestación de Construcción, se desprende el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1029542/2016, de fecha 23 de mayo de 2016, mediante el cual la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que cuentan con un ingreso para la obtención del Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, sin embargo se procedió a declarar la caducidad del trámite, mediante acta administrativa de fecha 12 de enero de 2015, es decir, **no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios**, debiendo contar con el mismo previo a obtener el Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México; 48 párrafo tercero del Reglamento de Construcciones publicado en la Gaceta Oficial de la



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

Medellín 302, Pórtico,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paotmx

Tel. 5251 0789 ext. 13400
Página 11 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Ciudad de México el 29 de enero de 2004, ambos de la Ciudad de México, así como al Acuerdo por el que se establecen procedimientos únicos para la atención de Trámites y Servicios, publicado el 02 de julio de 2012 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14, incumple con lo previsto en los artículos 48 tercer párrafo y 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como al Acuerdo por el que se establecen procedimientos únicos para la atención de Trámites y Servicios, publicado el 02 de julio de 2012 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y se incumplen los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas, ambos de la Ciudad de México, al no contar y acompañar al Registro de Manifestación de Construcción del dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos. -----

En suma, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14, incumple con los requisitos para su registro, de conformidad con los artículos 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1º, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, resulta procedente que la autoridad competente lo revoque. -----

Por tal razón, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, prevenir al particular de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a efecto de que subsanara dichas irregularidades, y en caso de no subsanar dicho requerimiento, remitiera dicho Registro a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a efecto de que analice la procedencia de iniciar el procedimiento de revocación del citado registro, sin que se haya obtenido respuesta al respecto. -----

Así las cosas, se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán iniciar el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14; toda vez que carece de los requisitos previstos en los artículos 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México como lo es el Dictamen de Factibilidad de Servicios; así como por no contar con la separación mínima de colindancias establecida en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos y por contar con balcones a colindancia. -----

Adicionalmente, se insta a dicha Unidad Administrativa a imponer las sanciones procedentes en la resolución administrativa que al efecto emita dentro del procedimiento de verificación administrativa iniciado bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/223/2016. -----

Separación de colindancias

De conformidad con el artículo 166, Capítulo IV Del Diseño por Sismo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. Los



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

Modelo 1252, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06709 Ciudad de México
México

Tel. 5245 0740 ext. 13400
Página 13 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

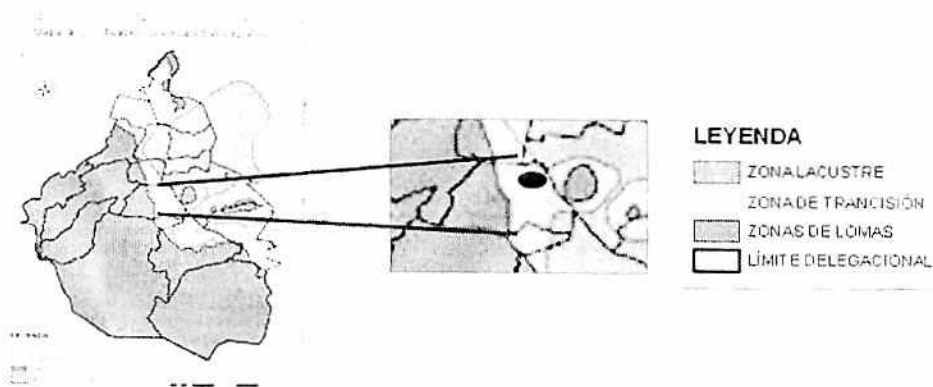
**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos.-----

En el mismo sentido, el artículo 141, del citado Reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que registrará también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.-----

El Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 53, establece que cuando se tramiten manifestaciones de construcción tipo B, deberán presentar entre otras cosas, el proyecto de protección a colindancias.-----

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha el día 10 de agosto de 2010, establece que la citada Demarcación Territorial presenta tres tipos de suelo; el de origen volcánico hacia el sur y oeste llamado también zona de pedregales, una zona de transición y el suelo lacustre en la parte norte encontrándose el predio investigado en zona de transición, lo anterior se muestra a continuación: -----



Para el caso particular, al contar el proyecto de referencia con 6 niveles de altura y semisótano, la altura con la que cuenta es de 16.80 metros, que al encontrarse en zona II (transición), le aplica el coeficiente 0.009 de conformidad al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de lo que se obtiene un resultado de 16800 mm, que multiplicado por el coeficiente (0.009) resulta una separación de colindancias requerida mínima de 15.12 cms para el presente caso, lo cual se muestra en la siguiente tabla: -----



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

Modelo 202, Piso 5
Col. Nueva Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5256 0780 ext: 10450
Página 13 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

Método simplificado de análisis sísmico		
H altura de la construcción	coeficiente aplicable en zona II	separación de colindancias mínima requerida
(6) (2.50) + (1.80)= 16.80 m=16,800 mm	0.009	1512 mm= 15 cm

Así las cosas, el proyecto investigado cuenta con una altura de 16.80 metros y de conformidad con el artículo 166, Capítulo IV Del Diseño por Sismo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se requiere un mínimo de separación de colindancias de 15 centímetros; ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató que en el costado sur del predio en comento no existe separación de colindancias, y en el costado oriente cuenta con una separación de colindancias de 10 centímetros, lo cual no se ajusta a lo establecido en el método simplificado de análisis sísmico.-----

En consecuencia, se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substanciar y emitir la resolución administrativa del procedimiento de verificación administrativa bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/223/2016. En su caso realizar nueva visita de verificación a efecto de constatar la separación mínima de colindancias, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de Coyoacán, realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en Calle Carreteraco número 36, en relación con los inmuebles colindantes, todos en la Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, toda vez que no cuenta en su costado sur con separación de colindancias. Por lo que corresponde a dicha Dirección emitir la opinión técnica correspondiente. -----

Balcones en colindancias

La Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en los puntos 3.4.2.1 fracción VI y 3.4.2.2, que respecto a iluminación y ventilación naturales, no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos sobre la propiedad del vecino; tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no existe la distancia mínima requerida para los patios de iluminación; así como, las características de los patios de iluminación y ventilación.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el costado sur del inmueble denunciado existen balcones en colindancias sin contar con patio de iluminación y ventilación. -----

Adicionalmente, dentro del expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB-005-14, se cuenta con los planos arquitectónicos identificados con



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

Mérida, 2015, Mayo 3
C.M. Ramiro Salazar Delgado, Subprocurador
C.P. 5005 Ciudad de México
procuramex

SE 3265 0/11, ext 13409
Ejido 14 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

las claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05 y ARQ-06, que el proyecto en el costado sur cuenta con balcones en los 6 niveles. -----

De lo anterior se desprende que el proyecto investigado no cuenta con patio de iluminación y ventilación natural en el costado sur, con las medidas mínimas reglamentarias requeridas de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, razón por la cual no puede optar por la construcción de balcones en el costado sur del predio investigado. -----

En consecuencia, se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substanciar y emitir la resolución administrativa del procedimiento de verificación administrativa bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/223/2016. En su caso realizar nueva visita de verificación por contar con balcones en colindancias, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1029542/2016, de fecha 23 de mayo de 2016, mediante el cual la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que cuentan con un ingreso para la obtención del Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, sin embargo se procedió a declarar la caducidad del trámite, mediante acta administrativa de fecha 12 de enero de 2015, es decir no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----

Adicionalmente, del apartado denominado "*Construcción (obra nueva)*", se desprende que en el predio de mérito se lleva a cabo la ejecución de una obra nueva consistente en 88 viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,711.84 m², es decir, se trata de un conjunto habitacional el cual requiere del Dictamen de Factibilidad de Servicios, de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----

En el mismo orden de ideas, de conformidad con el artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, el particular debió obtener el Dictamen de Factibilidad de Servicios, previo a los inicios de obra que se realizan en el sitio. -----



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

Modelo 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5255 5795 ext. 13406
Página 15 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

En consecuencia, se insta a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al inmueble objeto de denuncia, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua del proyecto investigado cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico a contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Ambiental (derribo de arbolado y ruido)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, por lo cual se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

En relación con las emisiones sonoras, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. -----

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, **están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación**. -----

En relación con los hechos que se investigan en materia de ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de **06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A)**. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constató el derribo de árboles, sin embargo, se constató la generación de ruido proveniente de las actividades de construcción que se llevaban a cabo en el lugar. -----



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

Modulo 1202, Pab. 7
Col. Lomas de Chapultepec, Cuauhtémoc,
06702 Ciudad de México
www.paoth.mx

Tel. 5252 0700 ext. 12455
Eduardo 15 3624



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

En el caso que nos ocupa, no obstante que no se constató el derribo de arbolado, la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, remitió copia simple de los oficios con folio DGSMU/DMMU/JUDE/539/2016 y 3000/13, en el que se asentó el derribo de 3 aguacates, una jacaranda, 4 truenos, 6 higueras, una dracena, 25 plátanos, una aralea, 2 nisperos, una palma canaria, 3 limón, un calistemo, 2 laurel común, un amaranto, 4 ciprés, 2 tujas, un pino, una bugambilia, una rosa de castilla, 2 noche buena y un esparrago. -----

No obstante lo anterior, en el oficio DGSMU/DMMU/JUDE/539/2016, únicamente se asentó que una vez realizada la restitución solicitada se elaboró la Autorización para poda, trasplante y derribo de árboles en el área urbana del Distrito Federal (sic), sin precisar en que consistió la restitución, por lo que la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, previo a otorgar la autorización en comento debió considerar la restitución física o económica de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

Así las cosas, se llevó a cabo el derribo de 63 árboles ubicados al interior del predio, contando con Autorización para poda, trasplante y derribo de árboles en el área urbana del Distrito Federal (sic), considerando la restitución de los mismos de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 2 estudios de emisiones sonoras, en los que se obtuvo un nivel de fuente emisora corregido de 65.17 dB y 65.87 dB, respectivamente, por las actividades de obra realizadas en el predio de mérito, lo que rebasa los niveles máximos permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece un límite de 63 dB para el horario comprendido de las 06:00 a 20:00 horas. -----

En consecuencia, esta Subprocuraduría solicitó a la desarrolladora del proyecto presentar un programa de acciones calendarizado en cumplimiento a los artículos 86 del Reglamento de Construcciones, 123 de la Ley de Ambiental de Protección a la Tierra, ambos de la Ciudad de México, por lo que en fecha 14 de junio de 2016, el propietario del predio presentó el programa solicitado, mediante el cual propuso las acciones para mitigar el ruido. -----

En el mismo orden de ideas, personal adscrito a esta Entidad, en fechas 30 de junio, 4 y 12 de julio, procedió a realizar un reconocimiento de hechos a efecto de realizar una nueva medición de ruido, sin embargo, no fue posible ejecutarla toda vez que en los tapiales que delimitan al inmueble investigado estaban colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Coyoacán, razón por la cual no se realizaban actividades de obra. -----

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. -----



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

Modelo 202, Piso 5,
C/ Rectoría Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06702 Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5293 1750 ext. 13400
Página 12 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Carreteraco número 36, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, asimismo se encontraron colocados sellos de suspensión de trabajos, actividades y servicios por parte de la Delegación Coyoacán con número de expediente DGJG/SVR/O/223/16. En el costado sur inmueble se identificó la existencia de balcones en colindancia y se apreció que no existe separación de colindancias, y en el costado oriente se cuenta con separación de colindancias de 10 centímetros. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1946-151FEFA13 de fecha 04 de febrero de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, incrementando las densidades e intensidades permitidas, asignándole la **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----
4. Al amparo del Certificado folio 1946-151FEFA13 se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RCOB-005-14, con vigencia del 28 de enero de 2014 al 28 de enero de 2017, para la construcción de 88 viviendas en 6 niveles, en una superficie total de construcción de 5,711.84 m², área libre de 312.39 m², equivalente al 24.97% de la superficie del predio (1,251.00 m²), lo que se apega a la zonificación H/6/20, asignada al predio con la aplicación de la Norma General de Ordenación 26. -----
5. El Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio y número RCOB-005-14, carece de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como al Acuerdo por el que se establecen procedimientos únicos para la atención de Trámites y Servicios, publicado el 02 de julio de 2012 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y se incumplen los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas, ambos de la Ciudad de México, al no contar y acompañar a su registro del Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos. -----



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

Modelo 0204 (Pág. 1)
Caj. Reforma Sur, Edif. Ciudad del Sol
C.P. 06700, Ciudad de México
pao@pao.cdmx

Tel. 5254-0700 ext. 1400
Página 14 de 20



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

6. Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, al ser la autoridad competente, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB-005-14, por carecer de los requisitos previstos en el artículo 53, lo anterior de conformidad con los artículos 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1º, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, substanciar y emitir la resolución administrativa del procedimiento de verificación administrativa bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/223/2016. En su caso realizar nueva visita de verificación a efecto de constatar la separación mínima de colindancias y por contar con balcones en colindancias, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
8. El proyecto constructivo denunciado no cuenta con dictamen técnico de factibilidad de servicios, incumpliendo lo establecido en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----
9. Se insta a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al inmueble objeto de denuncia, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -
10. Se contó con Autorización para Poda, Trasplante y Derribo de Árboles en el Área Urbana del Distrito Federal (sic), para el derribo de 63 árboles. -----
11. Respecto de las emisiones sonoras, esta Subprocuraduría realizó 2 estudios de los que se obtuvo un nivel de fuente emisora corregido de 65.17 dB y 65.87 dB, respectivamente, por las actividades de obra realizadas en el predio de mérito, lo que rebasa los niveles máximos permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que se solicitó a la desarrolladora del proyecto presentar un programa de acciones calendarizado en cumplimiento a los artículos 86 del Reglamento de Construcciones y 123 de la Ley de Ambiental de Protección a la Tierra, ambos de la Ciudad de México. Posteriormente, no fue posible ejecutar nueva medición, puesto que no se realizaban actividades de obra, toda vez que estaban colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Coyoacán. -----

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. -----



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

Medellán 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5205 3733, ext. 13490
Página 19 de 20



CDMX
CIUDAD DE MEXICO

**Expediente: PAOT-2015-1676-SOT-633
y acumulados**

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación 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. -----

JELN/WPB/EMVL



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

Morelia 2015, 20 de mayo
Calle Roma Sur, De la Secretaría
de Planeación y Desarrollo Urbano
y Construcción
CDMX

Tel: 52-55-53000 Ext: 10000
E-mail: info@pao-mex.com