



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 MAY 2021**

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, VII y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2364-SOT-515 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo del 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido por obra y olores) y factibilidad de servicios por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre del 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido por obra y olores) y factibilidad de servicios, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno), así como la zonificación **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q-R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan, como a continuación se muestra: -----

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral Dirección: Calle y Número: DIV DEL NTE 3424 Colonia: XOTEPINGO Código Postal: 04610 Superficie del Predio: 257 m ²			
<small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small>		<small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small>	
Zonificación			
Uso del Suelo: Habitacional	Niveles: 3	Altura: --	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones): 463
Habitacional		MB_CO (Muy Baja a viv 200 m ²)	1
Vialidades			
Uso del Suelo: Habitacional	Niveles: 6	Altura: --	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones): 1091
Habitacional		HM/6/30	0

Fuente: SIG SEDUVI

En virtud de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observó inicialmente una obra en proceso de construcción de 6 niveles y un semisótano, con un avance del 70%, donde la fachada de los niveles del 1 al 4 cuentan con acabados y el nivel 5 y 6 en proceso de construcción, durante la diligencia se observaron trabajadores, materiales de construcción así como un camión de carga con varillas, en la fachada se localizó una lona con la leyenda "Manifestación de Construcción para obra nueva No. RCOB/003/2021, vigencia del 10 de marzo de 2021 al 10 de marzo de 2024; y del último reconocimiento de hechos se observó un inmueble de 6 niveles totalmente edificado y parcialmente habitado, durante la diligencia se observaron 24 medidores de luz así como 24 interfonos, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515



Fuente: PAOT

No obstante lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2817-2021, dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o Director Responsable de Obra, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara legalidad de las actividades que realiza. -----

En este sentido, quien se ostentó como representante legal de los copropietarios, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que anexo diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Copia simple del Trámite para la Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/0221/2021, de fecha 06 de abril de 2021, para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán.*-----
- *Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/003/2021, de fecha 10 de marzo de 2021, para la construcción de 24 viviendas en 6 niveles, en una superficie del predio 490.10 m², superficie máxima de construcción 3,026.96 m², área libre 152.65 m², correspondiente al 68.85 %, con 1 sótano.*-----

Posteriormente, mediante escrito de alcance el representante legal presentó copia simple de las siguientes documentales: -----

- *Copia simple de la Constancia de Seguridad Estructural, folio OB/2166/2022, de fecha 11 de noviembre de 2022.*-----
- *Copia simple del Registro de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación, folio OB/2167/2022, de fecha 11 de noviembre de 2022, para un inmueble de uso Habitacional para 25 viviendas con una superficie sobre nivel de banquetta de 2,046.76 m² y bajo nivel de banquetta de 980.20 m², para un total de construcción 3,026.96 m².*-----

En esas consideraciones, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir el soporte documental que al efecto se haya tramitado para el predio de mérito y en caso de no contar con antecedentes,



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable, tanto en base de datos, archivos y controles correspondientes, constató la existencia del **Registro de Manifestaciones de Construcción Tipo "B", folio número RCOB/003/2021**, con vigencia 10 de marzo de 2021 al 10 de marzo de 2024, para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, del cual remitió copia simple, así como copia simple del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 16102-151RUAL20**, fecha de expedición 26 de noviembre de 2020.

Ahora bien, de las documentales que integran el expediente de mérito, se tiene que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 490.10 m², por lo que le corresponden las siguientes densidades e intensidades conforme al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 16102-151RUAL20**:

CUZUS 16102- 151RUAL20	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima de construcción	Número de viviendas permitidas	Superficie máxima de construcción
HM/6/30Z	490.10 m ²	(superficie total del terreno por .30) = 147.03 m ² (490.10 m ²)(.30)= 147.03 m ²	(superficie total del terreno por .70) = 343.07 m ² (490.10 m ²)(.70)= 343.07 m ²	6 niveles	Lo que indique la zonificación del Programa	2,058.42 m ²

Ahora bien, del análisis al **Registro de Manifestación de Construcción RCOB/003/2021**, para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, se desprende lo siguiente:

RMC	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima	Número de viviendas	Superficie Total de Construcción
RCOB/003/20 21	490.10 m ²	152.65 m ² equivalente al 31.15%	337.45 m ² equivalente al 68.85%	6 niveles de altura, 1 sótano y semisótano	24	s.n.b 2,046.76m ² b.n.b 980.20m ² total 3,026.96 m ²

En esas consideraciones, de lo anterior, se desprende que el predio de mérito tiene una superficie de 490.10 m², para la construcción de 24 viviendas en 6 niveles, con un porcentaje de área libre de **31.15 %**, correspondiente a **152.65 m²**, un área de desplante de **337.45 m²** con un porcentaje de **68.85%**, con una **superficie de desplante s.n.b (sobre nivel de banquetta) de 2,046.76 m² y 980.20 m² b.n.b (bajo nivel de banquetta) no cuantificable.**

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, se edificó una obra nueva consistente en 24 viviendas en 6 niveles de altura, en un predio de 490.10 m², en una superficie de desplante de 337.45 m² correspondiente al 68.85%, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta (s.n.b) de 2,046.76 m² y 152.65 m² de área libre lo cual corresponde al 31.15%, y 980.20 m² bajo nivel de banquetta (b.n.b) que corresponde a estacionamiento cubierto no cuantificable, dando un total máximo de construcción de 3,026.96 m², lo cual se realizó bajo el amparo del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/003/2021 y las densidades e intensidades se apegan a la zonificación **HM/6/30** que le concede



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q-R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16102-151RUAL20. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir a esta Entidad copia certificada de la autorización de uso y ocupación para el edificio de investigación, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2.- En materia ambiental (ruido y olores)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el predio objeto de investigación llevando a cabo el Estudio de Emisiones Sonoras durante los trabajos de construcción, el cual generó un nivel de fuente emisora corregido de 71.83 dB (A), excediendo el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México. -----

En consecuencia, se llevó a cabo el exhorto mediante el oficio PAOT-05-300/300-9815-2022, dirigido al encargado, propietario, poseedor, representante legal y/o Director Responsable de Obra, con el fin de promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental, así como acciones o mecanismos para que el responsable de la obra o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos. -----

En virtud de lo anterior, el representante legal presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras las siguientes: -----

"(...) manifiesto bajo protesta de decir verdad que nos encontramos al 95% de la totalidad de los trabajos de obra, consistentes en: detalles en los acabados, revisión general del inmueble para su ocupación y limpieza general. (...)" (sic). -----

En conclusión, toda vez que los trabajos de construcción que generaban emisiones sonoras y olores al ambiente, dejaron de presentarse, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa. -----

3.- En materia de factibilidad de servicios

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio de mérito se cuenta con factibilidad de servicios, en caso contrario, realizar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que ese Sistema de Aguas emitió para el predio investigado, el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-00579/2020, DGSU/1388/2020 fe fecha 30 de noviembre de 2020, en el que se autoriza el servicio de agua potable y servicio de drenaje para 24 viviendas, en una superficie de 2,058.42 m² s.n.b. y 980 m² b.n.b. para estacionamiento, del cual remitió copia simple.-----

En conclusión, para el predio objeto de investigación se contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios para 24 viviendas, en una superficie de construcción de 2,058.42 m² s.n.b. y 980 m² b.n.b. para estacionamiento, el cual es factible el suministro de agua potable y servicio de drenaje, como informó la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----

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, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3424, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno) y **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan.-----
2. En el predio objeto de investigación se llevó a cabo la construcción de 24 viviendas en 6 niveles de altura, en un predio de 490.10 m², con superficie de desplante de 337.45 m² correspondiente al 68.85%, una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta (s.n.b.) de 2,046.76 m² y 152.65 m² de área libre lo cual corresponde al 31.15%, y 980.20 m² bajo nivel de banquetta (b.n.b.) que corresponde a estacionamiento cubierto no cuantificable, dando un total máximo de construcción de 3,026.96 m².-----
3. La obra ejecutada contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/003/2021, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 24 viviendas, tramite al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 16102-151RUAL20, expedido el 26 de noviembre de 2020, lo cual fue corroborado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, por lo que cumple con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamentos para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir a esta Entidad copia certificada de la autorización de uso y ocupación que al efecto se haya emitido para el edificio investigado, en caso de no contar con la misma, se solicita instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2364-SOT-515

5. En materia ambiental, los trabajos de construcción que generaban emisiones sonoras y olores al ambiente dejaron de presentarse, no obstante lo anterior, en tiempo y forma esta Subprocuraduría realizó la medición de ruido correspondiente y exhorto al responsable a respetar los decibeles permitidos. -----
6. En materia de factibilidad de servicios, para el predio objeto de investigación se contó con Dictámen de Factibilidad de Servicios para 24 viviendas, en una superficie de construcción de 2,058.42 m² s.n.b. y 980 m² b.n.b. para estacionamiento. -----

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

SEGUNDO. -Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

AGP/JDNN/BASC

