

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2336-SOT-963, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de julio de 2017, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Avenida Santa Rosa número 36, Colonia Ex Hacienda de Coapa, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----



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

En materia de desarrollo urbano (zonificación, uso de suelo y polígono de actuación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en fecha 10 de agosto de 2010, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre (**HM 4/30**); se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, aplicable en áreas de actuación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.---

A este respecto, de conformidad con la zonificación aplicable en el predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Superficie de terreno 10,017.70 m ²	Zonificación HM 4/30 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m ² de la superficie del terreno)	
No. niveles y No. de viviendas	4 niveles de altura / 200 viviendas	
Sup. desplante (m ²)	7,012.39	70%
Total de Const. (m ²)	28,049.56 m ²	
Área libre (m ²) (%)	3,005.31 m ²	30%

En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0646/2016, de fecha 10 de marzo de 2016, la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; localizó el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2624/2015 de fecha 20 de octubre de 2015, en el que emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición parcial de 4 cuerpos constructivos en una superficie de 5,275.75 m² en un nivel, conservando el acceso (caseta de vigilancia) en 500 m².-----



Asimismo, el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/275/2016, de fecha 3 de febrero de 2016, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la fase 1 de obra nueva consistente en la construcción de 45 departamentos en 2 edificios de 8 niveles, con una altura de 28.88 m y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7, 162.12 m² y bajo nivel de banquetta de 2, 421.14 m².-----

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/9473/2016, de fecha 2 de mayo de 2016, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 82537-151RUJO15, expedido en fecha 10 de diciembre de 2015, en el que certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para un proyecto con los siguientes lineamientos: **Área libre 5,742.09 m²**, **Área máxima de desplante 4,275.61 m²**, **Superficie máxima de construcción permitida 28,049.56 m²**, **8 niveles**, Densidad media una vivienda por cada 50 m² de la superficie de terreno, uso de suelo Habitacional Mixto.-----

En relación con lo anterior La ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, permite la ejecución de polígonos de actuación, los cuales de conformidad con el artículo 3 fracción XXII, se definen como: -----

"Superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, según lo establece el artículo 3, fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México."-----

Para la aplicación de estos Programas se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones, así mismo, los acuerdos por los que se aprueben dichos sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas, según lo establece el artículo 78 de la Ley citada anteriormente.-----

De la misma manera, el artículo 107 y 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que el propietario o propietarios que soliciten la constitución de un polígono de actuación, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga el análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios, propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación, lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono y el sistema de actuación aplicable.-----



A mayor abundamiento, el artículo 114 del Reglamento antes citado, prevé que los sistemas de actuación tiene por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Asimismo, prevé que la autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, a fin de cumplir con los objetivos y políticas de los programas.-----

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, prevé en el Apartado VI. Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución, numeral 6.2.3 Instrumentos de Fomento, que de acuerdo al proyecto constructivo, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado polígono de actuación privado, que permite la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.-----

Asimismo, el citado ordenamiento, define como objeto del polígono el lograr el máximo aprovechamiento del potencial de desarrollo de su infraestructura, bienes y servicios en ellos contenidos, para ordenar su desarrollo a través de la regeneración, densificación y reciclamiento de áreas y elementos urbanos y/o arquitectónicos y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impacto en dos o más delegaciones.-----

En el caso que nos ocupa, con fecha 14 de mayo de 2015, se presentó la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, para el proyecto consistente en un conjunto habitacional de **10 edificios de 8 niveles**, destinados a vivienda y **un de edificio 2 niveles** que será destinado a amenidades y un semisótano de 8,828.59 m² y se anexo lo siguiente: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico, con número de folio 26513-151RUJO15, expedido en fecha 27 de abril de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica para el predio investigado, la zonificación **Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie de terreno**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado el **10 de agosto de 2010**, dicho certificado tiene una vigencia de un año, a partir de día siguiente de su expedición, es decir, hasta el 18 de diciembre de 2009, por lo que se encontraba vigente al momento de la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación.-

A partir de esta zonificación, el aprovechamiento del predio investigado se potencia hasta **8 niveles** de altura, en una superficie de desplante de **4, 275.61 m²**, e **incrementa el área libre a 5, 742.09 m²** y una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 25,974.17 m², tomando en cuenta como superficie del predio **10,017.40 m²**.-----

El dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, **no rebasa** la superficie de construcción máxima de **28,049.56 m²** permitida por el Programa Delegacional



Expediente: PAOT-2017-2336-SOT-963

de Desarrollo Urbano para Coyoacán, además de que **incrementa la superficie del área libre en 2, 736.69 m²**, por lo que su emisión se apegará a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de agosto de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostenta letrero con datos de la obra, asimismo, se observó la imposición de sellos de clausura del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a dicho Instituto informar las causas que motivaron la imposición de clausura en el predio, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso, la Resolución Administrativa emitida al efecto. Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/14525/2017, de fecha 24 de agosto de 2017, que emitió Resolución Administrativa de fecha 21 de abril de 2017 al procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/465/2017, en la que se determinó la clausura total temporal, así como la demolición de los niveles excedentes, es decir los que están por encima del cuarto nivel.-----

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que los sellos de clausura fueron retirados, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/465/2017, fue impugnado y en su caso el estado que guarda el mismo.-----

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

De las constancias remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se desprende lo siguiente: -----



1. Para los trabajos de demolición se contó con Licencia de Construcción Especial número OB/2146/2015, expedida en fecha 9 de noviembre de 2015 y vigente al 14 de mayo de 2016, para la demolición de una superficie de 5, 275.75 m² total de construcción.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCOB-95-2015, con vigencia del 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, en el que se asentaron los siguientes datos:---

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Semisótano	No. Viviendas
RCOB/95/15	10,017.70 m ²	1, 241.06 m ² equivalente al 12.39 %	8,776.64 m ² equivalente al 87.61 %	9,594.60 m ²	8	1 (96 cajones de estacionamiento)	45

3. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RCOC-10-2016 (ampliación), con vigencia del 15 de diciembre de 2016 al 15 de diciembre de 2019, en el que se asentaron los siguientes datos:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Semisótano	No. Viviendas
RCOB/95/15	10,017.70 m ²	4, 096.94 m ² equivalente al 40.9 %	5, 920.76 m ² equivalente al 59.10 %	25,974.17 m ²	8	1 (334 cajones de estacionamiento)	155

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78979-151LOFE16, expedido en fecha 24 de noviembre de 2016, en el que se certifica la aprobación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para un proyecto con los siguientes lineamientos: Área libre 5, 742.09 m², Área máxima de desplante 4, 275.61 m², Superficie máxima de construcción permitida 28, 049.56 m², 8 niveles, Densidad Media una vivienda por cada 50 m² de la Superficie de terreno y uso del suelo habitacional mixto.-----

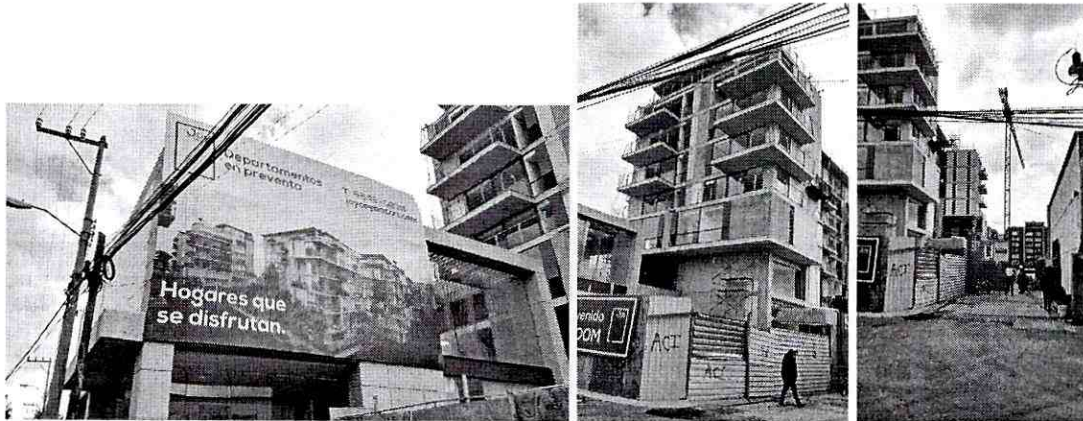
Asimismo, en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se desprende que la construcción consiste en un conjunto habitacional denominado "Joy Coyoacán", formado por 10 edificios de 8 niveles de altura, desplantados en semisótano que alberga el estacionamiento y cuarto de máquinas.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla la construcción de **200 departamentos** en 11 cuerpos constructivos de **8 niveles** de altura, una superficie de área libre de **5, 920.76 m²** equivalente al **59.10 %**, una superficie total de construcción de **25,974.17 m²** y un **semisótano** que corresponden a estacionamiento, lo que se apeg a la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78979-151LOFE16.-----



Expediente: PAOT-2017-2336-SOT-963

En relación con lo anterior, en fecha 18 de enero de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de hechos en el predio objeto de denuncia, en el que constató la ejecución de un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 8 niveles de altura con un avance del 90%, la cual se encuentra delimitada por tapiales de madera que ostentan un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, como se muestra en las siguientes imágenes tomadas durante la diligencia:-----



En ese sentido, hasta la fecha de emisión del presente instrumento la obra de mérito se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo C número RCOC-10-2016 (ampliación), la cual corresponde a la primer etapa del proyecto descrito en la Memoria Descriptiva del Proyecto.-----

Impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación que corresponda; asimismo el artículo 77 fracción I del mismo Reglamento establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.-----

El proyecto que se pretende construir cuenta con una superficie total de construcción de 25,974.17 m², para uso habitacional, distribuida en 10 edificios de 8 niveles de altura, para 200 viviendas por tanto, sujeto a la tramitación de dictamen de impacto urbano.-----

En ese sentido, mediante oficio SEDUVI/DGAU/2225/2017, de fecha 23 de marzo de 2017, la Dirección de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que localizó el dictamen de estudio de Impacto Urbano DGAU.17/DEIU/08/2017, de fcha 21 de



Expediente: PAOT-2017-2336-SOT-963

febrero de 2017, relativo al proyecto de un conjunto habitacional para 200 viviendas en 10 edificios de 8 niveles, un edificio para albergar lobby y amenidades y un sótano para estacionamiento, con una superficie total construida de 36, 149.91 m² (27, 321.35 m² s.n.b y 8, 828.59 m² b.n.b), superficie de desplante de 4, 252.32 m² y área libre de 5, 765.38 m², equivalente al 42.52 % y 57.55% de la superficie del predio.-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constatar la entrega de los lineamientos generales para realizar medidas de integración urbana, así como la elaboración del proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.17/DEIU/08/2017 y cumplimiento de las demás condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, así como de la presentación de los informes trimestrales, sobre el estado del proyecto y avance de la obra, establecidos en el Dictamen en cuestión.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), respecto al cumplimiento de medidas de integración urbana, y el proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.17/DEIU/08/2017, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

Impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

En ese sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/000513/2017, de fecha 25 de enero de 2017, remitió copia simple de la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010073/2016, de fecha 20 de septiembre de 2016, para el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Joy Coyoacán", para la construcción de 10 edificios con 8 niveles, para albergar un total de 200 departamentos y zona de amenidades con una superficie de construcción de 27, 321.32 m², semisótano para 435 cajones de estacionamiento, desplantados en 4, 252.32 m².-----

Cabe mencionar que en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/010073/2016, se autoriza el derribo de 12 árboles al interior del predio,



correspondientes a las siguientes especies: 3 ficus, 5 fresnos y 2 aguacates, los cuales se restituirán con 64 árboles de las especies indicadas en el anexo B de la NADF-006-RNAT-2012, como son acacia, acacia huizache, oyamel, negundo acezintle, arce japonés, arce real, aile aliso, aile, encino colorado, encino roble, palma real , entre otros.-----

Corresponde, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las condicionantes y reportes semestrales a partir del inicio de las obras en el predio investigado, así como lo previsto en el resolutivo TERCERO numeral 1.7 y 1.8 del apartado de preparación del sitio, ampliación, construcción e instalación, 2.0 del apartado de factores Ambientales, de Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010073/2016, respecto a la propuesta del proyecto de Arquitectura del Paisaje y restitución de arbolado respecto al derribo de 12 árboles al interior del predio, en caso contrario dar vista a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de realizar las acciones de inspección y vigilancia a efecto de cumplir las condicionantes de la Resolución en comento.-----

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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Santa Rosa número 36, Colonia Ex Hacienda Coapa, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre (**HM 4/30**), de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México .-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 82537-151RUJO15, emitido con base en el dictamen por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 264, libro V/2015, Volumen Uno de Polígonos de Actuación el 4 de diciembre de 2015, para un proyecto de uso **Habitacional Mixto, 8 niveles, área libre de 5, 742.09 m², superficie de desplante de 4, 275.61 m², superficie máxima de construcción de 28, 049.56 m².**-----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de 2 cuerpos constructivos conformados por semisótano y 8 niveles de altura con un avance del 90%.-----
3. Para el proyecto se cuenta con dictamen favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2624/2015, en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 5, 275.75 m² en un nivel, conservando el acceso (caseta de vigilancia) en 500 m². Asimismo, dictamen favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/275/2016, para llevar a cabo la primer etapa de la construcción consistente en 45 departamentos en 2 edificios de 8 niveles, con una altura de 28.88 m y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7, 162.12 m² y bajo nivel de banquetta de 2, 421.14 m².-----
4. El predio investigado cuenta con dictamen para la aprobación de un polígono de actuación privado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto consistente en un conjunto habitacional de 10 edificios de 8 niveles, destinados a vivienda y un edificio 2 niveles que será destinado a amenidades y un semisótano de 8,828.59 m². La aplicación del polígono de actuación privado, incrementó en 4 niveles los permitidos por la zonificación, reduce en 2,737.3 m² la superficie de desplante de construcción del proyecto y aumento en 2, 736.78 m² el área libre permitida por la zonificación.-----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitió Resolución Administrativa de fecha 21 de abril de 2017, al procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/465/2017, en la que se determinó la clausura total temporal.-----

No obstante lo anterior, los sellos de clausura fueron retirados, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/465/2017, fue impugnado y el estado que guarda el mismo.-----
6. El proyecto contó con Licencia de Construcción Especial OB/2146/2015, expedida en fecha 9 de noviembre de 2015 y vigente al 14 de mayo de 2016, para la demolición de una superficie de 5, 275.75 m² total de construcción.-----
7. El conjunto habitacional cuenta con Registro de Manifestación de Construcción RCOB/95/15, para la construcción de 2 edificios de 8 niveles de altura, 45 viviendas y semisótano, en una superficie de desplante de 1, 241 m², superficie total por construir de 9, 594.60 m², correspondiente a la primer etapa del proyecto y con Registro de Manifestación de Construcción tipo C ampliación RCOC-10-2016, para la construcción de 11 edificios de 8 niveles de altura, 155 viviendas y semisótano, en una superficie de desplante de 4, 096.94 m², superficie total por construir de 25, 974.17 m², correspondiente a la ampliación del proyecto.-----



8. El proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.17/DEIU/08/2017, para la construcción de un conjunto habitacional para 200 viviendas en 10 edificios de 8 niveles, con una superficie total construida de 36, 149.91 m² (27, 321.35 m² s.n.b y 8, 828.59 m² b.n.b), superficie de desplante de 4, 252.32 m² y área libre de 5, 765.38 m², equivalente al 42.52 % y 57.55% de la superficie del predio.-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría, constatar el cumplimiento de los lineamientos generales para realizar medidas de integración urbana y el proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad y cumplimiento de las demás condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, así como la entrega de los informes trimestrales, sobre el estado del proyecto y avance de la obra, establecidos en el Dictamen en cuestión.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), respecto al cumplimiento de medidas de integración urbana, y el proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.17/DEIU/08/2017, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

9. La obra investigada cuenta con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/010073/2016, para el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Joy Coyoacán", para la construcción de 10 edificios con 8 niveles, para albergar un total de 200 departamentos y zona de amenidades con una superficie de construcción de 27, 321.32 m², semisótano para 435 cajones de estacionamiento, desplantados en 4, 252.32 m², así como el derribo de 12 árboles al interior del predio.-----

Corresponde, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las condicionantes determinadas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010073/2016, en específico respecto a la propuesta del proyecto de Arquitectura del Paisaje y restitución de arbolado derribado en el predio de mérito.-----

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 en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----



Expediente: PAOT-2017-2336-SOT-963

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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



AMC/IGP/GBM
