



**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados**

**PAOT-2018-4895-SOT-2105**

**PAOT-2018-4918-SOT-2116**

**PAOT-2019-679-SOT-273**

**PAOT-2019-680-SOT-274**

**PAOT-2019-681-SOT-275**

**PAOT-2019-704-SOT-293**

**PAOT-2019-705-SOT-294**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **29 OCT 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4877-SOT-2095, PAOT-2018-4895-SOT-2105, PAOT-2018-4918-SOT-2116, PAOT-2019-679-SOT-273, PAOT-2019-680-SOT-274, PAOT-2019-681-SOT-275, PAOT-2019-704-SOT-293 y PAOT-2019-705-SOT-294 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

En fecha 26 de noviembre de 2018, 19 de febrero y 20 de febrero de 2019, ocho personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra y emisión de partículas a la atmósfera) en el predio ubicado en Calle Benito Juárez número 50, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de diciembre de 2018, 11 de diciembre de 2018 y 14 de marzo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó al presunto responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación 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 I, III, IV, V, VIII y IX 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.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados

PAOT-2018-4895-SOT-2105

PAOT-2018-4918-SOT-2116

PAOT-2019-679-SOT-273

PAOT-2019-680-SOT-274

PAOT-2019-681-SOT-275

PAOT-2019-704-SOT-293

PAOT-2019-705-SOT-294

## 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), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y en materia ambiental la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.

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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en el predio ubicado en Calle Benito Juárez número 50, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **H/3/40 MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja).

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el predio objeto de denuncia con la finalidad de realizar el reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un fraccionamiento en el que existen diversos inmuebles de 3 niveles de altura cuyas características físicas infieren ser de reciente construcción, mismos que se encuentran concluidos en su totalidad y deshabitados. Al momento no se observaron actividades de construcción ni trabajadores; sobre la barda perimetral de dicho fraccionamiento se exhibe publicidad de la empresa "Cristiani" para la venta de dichos inmuebles. Es de señalar que no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni se percibieron emisiones sonoras en el lugar.

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2227-2019 dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza, al respecto, el propietario presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que realizó diversas manifestaciones y aportó los siguientes documentos en copia simple:

- Testimonio notarial de la escritura de Fusión de Predios.



**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados**

PAOT-2018-4895-SOT-2105  
PAOT-2018-4918-SOT-2116  
PAOT-2019-679-SOT-273  
PAOT-2019-680-SOT-274  
PAOT-2019-681-SOT-275  
PAOT-2019-704-SOT-293  
PAOT-2019-705-SOT-294

- Orden de inspección número SEDEMA/DGIVA/02287/2019 de fecha 21 de marzo de 2019, emitido por la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.
- Acta de Inspección con folio número 02287/2019 de fecha 21 de marzo de 2019, emitida por la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.
- Acuse del ingreso de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental (Construcción de Conjunto Habitacional), ante la entonces Dirección General de Regulación Ambiental, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán enviar el soporte documental que se haya tramitado para el predio de interés remitir los documentos que se hayan tramitado para el predio de interés, quien mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTDU/1110/2019 remitió lo siguiente:

- Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RCOB/056/2018, con vigencia de 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2021 para Obra Nueva Plurifamiliar de 8 viviendas en 4 niveles.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio OB/2998/2017 expedido 15 de febrero 2018.
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio número 48395-151CASE18, expedido el 22 de agosto de 2018.

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la emisión del mismo se haya obtenido respuesta.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados

PAOT-2018-4895-SOT-2105  
PAOT-2018-4918-SOT-2116  
PAOT-2019-679-SOT-273  
PAOT-2019-680-SOT-274  
PAOT-2019-681-SOT-275  
PAOT-2019-704-SOT-293  
PAOT-2019-705-SOT-294

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a que el proyecto ejecutado coincida con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RCOB/056/2018, con vigencia de 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2021 para Obra Nueva Plurifamiliar 8 viviendas.

**2.- En materia ambiental (ruido por obra y emisión de partículas a la atmósfera)**

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Benito Juárez número 50, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación H/3/40 MB (Habitacional; 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja).

Del último reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni se percibieron emisiones sonoras en el lugar.

No obstante, mediante oficio PAOT-05-300/300-2070-2019 de fecha 13 de marzo de 2019, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección, respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la NADF-005-AMBT-2013 por las actividades de construcción en el predio de interés, quien mediante oficio SEDEMA/DGIVA/03114/2019 informó que realizó la inspección en el domicilio de interés, diligencia durante la cual constataron presuntas contravenciones a la normatividad ambiental por lo que continuaría con la tramitación del expediente respectivo.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados

PAOT-2018-4895-SOT-2105  
PAOT-2018-4918-SOT-2116  
PAOT-2019-679-SOT-273  
PAOT-2019-680-SOT-274  
PAOT-2019-681-SOT-275  
PAOT-2019-704-SOT-293  
PAOT-2019-705-SOT-294

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Benito Juárez número 50, Colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **H/3/40 MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja).
2. El predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio RCOB/056/2018 con vigencia de 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2021, para la construcción del proyecto denominado “CALLE 13 NO. 215”, el cual se apegue a la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja) donde el número máximo de viviendas permitidas son ocho.
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se observó un fraccionamiento en el que existen diversos inmuebles de 3 niveles de altura cuyas características físicas infieren ser de reciente construcción, mismos que se encuentran concluidos en su totalidad y deshabitados. Al momento no se observaron actividades de construcción ni trabajadores; sobre la barda perimetral de dicho fraccionamiento se exhibe publicidad de la empresa “Cristiani” para la venta de dichos inmuebles. Es de señalar que no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni se percibieron emisiones sonoras en el lugar.
4. Previo a otorgar la autorización de uso y ocupación, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán constatar que el proyecto constructivo registrado se apegue al ejecutado, así como que se cumplan las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción y constatar que el proyecto constructivo se apegue al Registro de Manifestación de Construcción con folio RCOB/056/2018 con vigencia de 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2021.

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.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4877-SOT-2095 y acumulados

PAOT-2018-4895-SOT-2105

PAOT-2018-4918-SOT-2116

PAOT-2019-679-SOT-273

PAOT-2019-680-SOT-274

PAOT-2019-681-SOT-275

PAOT-2019-704-SOT-293

PAOT-2019-705-SOT-294

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

**R E S U E L V E**

**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, a las Direcciones Generales de Gobierno y Asuntos Jurídicos y de Obras y Desarrollo Urbano 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.

JLN/JDNN/IXCA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 6 de 6