



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2024

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción III, 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-2019-IO-44-SOT-37**, relacionado con la investigación de oficio radicada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 25 de julio de 2019, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio III, IV y VIII, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2019. ----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VII y VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/3/50/MB** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), adicionalmente es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación por Vialidad Anillo Periférico - Boulevard Adolfo Ruíz Cortines (paramento norte)** tramo J - K de: Selva a Tierra con zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). ----

Aunado a lo anterior resulta de suma importancia señalar que la zona en la cual se encuentra el inmueble investigado de acuerdo con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010**, el cual establece en su apartado 6.2.3 Instrumentos de Fomento (pág. 134-139), lo siguiente: ----

"(...)

Elementos del Nuevo Orden Urbano



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

Para incentivar la inversión pública y privada en la ciudad, con prioridad en los sitios en donde se tiene potencial para este fin, se establecen los siguientes ámbitos, de acuerdo con los ya establecidos y enunciados en el presente Programa Delegacional, en los que se podrá obtener beneficios y facilidades para la ejecución de construcciones, obras o instalaciones en los Proyectos Urbanos Estratégicos.

Proyectos Urbanos Estratégicos: Comparten los principios rectores de rescatar el espacio público, fortalecer el desarrollo de la sociedad, proteger nuestros recursos naturales y ofrecer zonas urbanas atractivas para la inversión pública y privada.

Para lo cual se proponen los siguientes tipos:

Corredores Urbanos Estratégicos: Son los elementos de la estructura urbana que tienen mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relaciones con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones.

(...)

La delimitación de estos ámbitos está basada en los siguientes criterios: para los Corredores Urbanos Estratégicos, el criterio básico de delimitación, es la inclusión del espacio público de la vía que los conforma y de los predios con frente a esa vía. **El segundo criterio de delimitación es la inclusión de algún inmueble o inmuebles colindantes a los mismos, mediante solicitud y aplicación del instrumento para el desarrollo urbano "Polígono de Actuación".** El tercer criterio, para los Proyectos Ordenadores, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y/o Centros de Barrio, es la inclusión de inmuebles dentro de áreas delimitadas por poligonales, sujetas a la aplicación de estrategias de intervención específicas.

(...)

Los proyectos de ejecución de construcciones, obras o instalaciones que se pretendan ubicar en los ámbitos definidos, podrán ser sujetos de Facilidades y Beneficios siguientes:

(...)

2. **Beneficios de Desarrollo;** que permiten mejorar el aprovechamiento de predios, su uso y la infraestructura de manera eficiente, establecidos en el marco normativo vigente de desarrollo urbano, que se enlistan pero no se limitan a: Incremento en el potencial constructivo, la redistribución del potencial y los usos del suelo, la liberación de niveles o altura, la relotificación, entre otros instrumentos que serán otorgados a proyectos que: 1) pretendan invertir en la ejecución de proyectos integrales, sustentables y que mejoren la operación actual del sector urbano donde se pretenden insertar, 2) reduzcan los efectos negativos en el entorno y propicien mejores ámbitos en términos sociales y económicos, sin que por ello se limiten ni condicionen los derechos de los propietarios de inmuebles o predios, con esta base se podrá optar y disponer de forma combinada o separada de:

(...)

Polígonos de Actuación

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

Con base en el Artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se determina que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará:

A) El sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono; y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán

B) Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano".

(...)"

Énfasis añadido

En concordancia con lo anterior, de conformidad con la **Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos**, en sus 4 tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio del Programa Delegacional en comento (págs. 86-87), se desprende lo siguiente: -----

"(...)

Proyectos Urbanos Estratégicos: Comparten los principios rectores de rescatar el espacio público, fortalecer el desarrollo de la sociedad, proteger nuestros recursos naturales y ofrecer zonas urbanas atractivas para la inversión pública y privada.

Para lo cual se proponen los siguientes tipos:

(...)

Corredores Urbanos Estratégicos: Son los elementos de la estructura urbana que tienen mayor capacidad en infraestructura, dotación de servicios y transporte público, por lo que presentan, comparativamente, un potencial mayor que otras zonas de la ciudad para absorber crecimiento, mantener una capacidad instalada suficiente para intensificar las actividades sociales y económicas, y que incidan, se realicen o se relaciones con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones.

(...)

Para los fines del uso eficiente del suelo, mejor aprovechamiento del potencial constructivo permitido e inserción adecuada del proyecto o proyectos a las características particulares de cada área sujeta a **Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio)**, a solicitud del promovente o de alguna dependencia de gobierno se permitirá aplicar los instrumentos para el desarrollo urbano establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

(...)

La presente norma no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias en la materia.

De acuerdo con lo anterior, se enlistan los siguientes:

(...)

Corredores Urbanos Estratégicos

Tal como lo establecen los lineamientos del Nuevo Orden Urbano, los Corredores Urbanos Estratégicos son los siguientes:

3. Anillo Periférico, Blvd. Adolfo López Mateos. Aplica sólo en los predios del paramento norte en su tramo de la calle Selva a Coscomate.

(...)"

Énfasis añadido

De tales consideraciones el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio III, IV y VIII, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán** se encuentra dentro del corredor



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

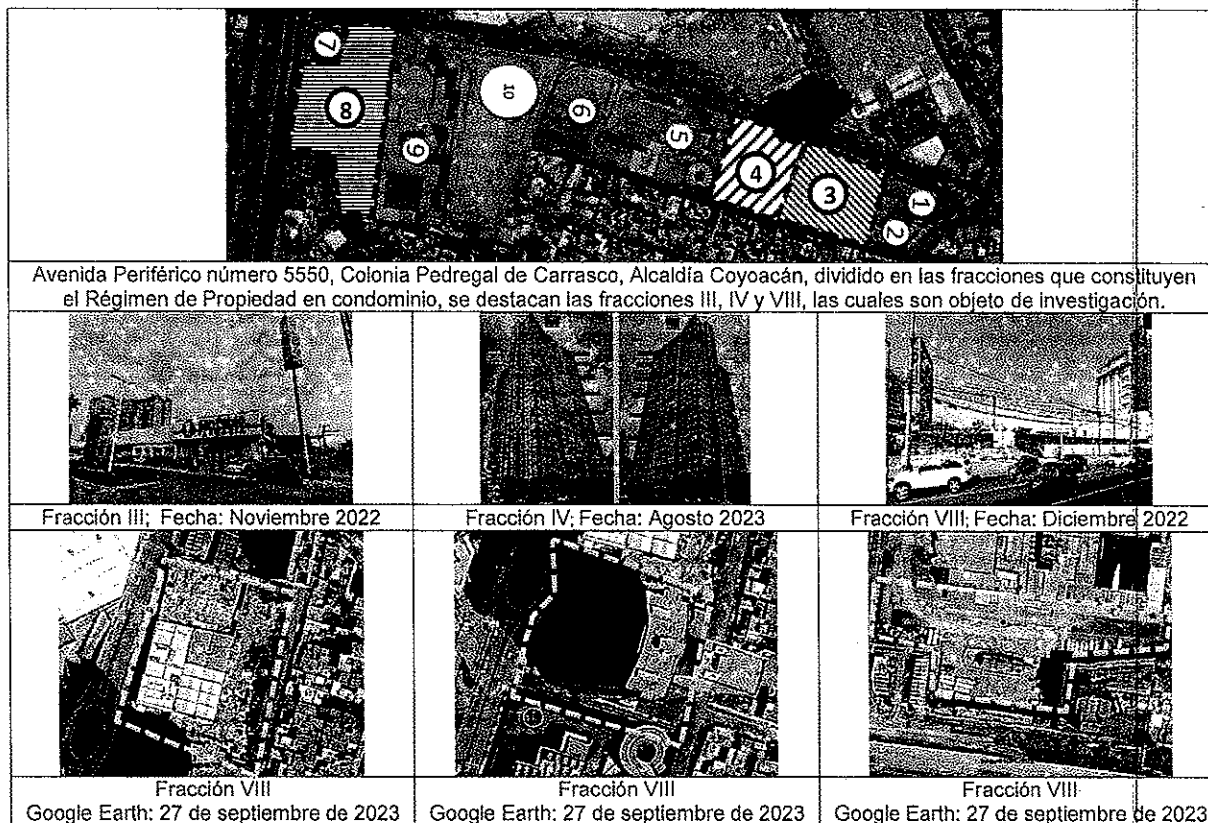
urbano estratégico ubicado en Anillo Periférico, Blvd. Adolfo López Mateos, por lo que, al ubicarse dentro de dicho corredor, es susceptible de aplicación de polígono de actuación, tal como se aprecia en la siguiente imagen:-----



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán

En relación con lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el predio objeto de denuncia se encuentra dentro del Régimen de Propiedad en Condominio, dividido en diversas fracciones, de las cuales se desprenden las fracciones III, IV y VIII, en los cuales se identificaron durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, lo siguiente:

- En la fracción III se identificó un cuerpo constructivo preexistente de un nivel de altura en el que se encuentran diversos locales comerciales, algunos de ellos en operación, así como un muro perimetral en el costado norte de dicha fracción, sin identificar actividades constructivas.-----
- Asimismo se identificó en la Fracción IV dos cuerpos constructivos de 34 niveles cada uno, los cuales se encuentran habitados.-----
- Respecto a la fracción VIII se da cuenta que esta se encuentra delimitada por un muro perimetral, sin identificar trabajos de construcción en el sitio.-----





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

Lo antes relatado, cobra relevancia pues toda vez que el inmueble materia de la presente investigación se ubica en el supuesto de **Constituir Polígonos de Actuación**, dicha situación fue constatada en el expediente **PAOT-2017-3205-SOT-1302** y acumulados **PAOT-2018-117-SOT-46** y **PAOT-2018-2732-SOT-1164**, mismo que fue concluido mediante **Resolución Administrativa** de fecha 16 de noviembre de 2018 y en el cual se investigaron los hechos que en este instrumento se abordan, por lo que mediante acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019, se realizó el traslado de documentales relacionada con el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, lo anterior es así, ya que como se mencionó en párrafos que anteceden, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría solo se identificaron trabajos de construcción en la **Fracción IV** del predio objeto de denuncia, por lo que a continuación se realizará el análisis correspondiente respecto a dicha Fracción.

Dicho lo anterior, respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación) de las constancias que obran en los expedientes antes citados, así como en el presente, se da cuenta que para el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán** se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el **Dictamen para la constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Periférico Sur; número 5550 fracción IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán folio 33703-61CHIS13 de fecha 24 de diciembre de 2013**, en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, Volumen UNO, Acta 212, con fecha de inscripción del 28 de febrero de 2014, para llevar a cabo la construcción de viviendas, aunado a lo anterior, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17493-151OLMI14 de fecha 28 de marzo de 2014**, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación.

Es importante señalar que si bien del traslado de documentales **PAOT-2017-3205-SOT-1302** y acumulados **PAOT-2018-117-SOT-46** y **PAOT-2018-2732-SOT-1164** se desprende el Dictamen para la constitución del polígono de actuación señalado en el párrafo que antecede, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante el oficio **SEDUVI/DGOU/DIGDU/496/2022**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó de la emisión del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio **SEDUVI/CGDAU/DGPU/D-POL/029/2018** de fecha del 16 de abril de 2018, para el predio ubicado en **Periférico Sur; número 5550 régimen de Propiedad en Condominio III y IV**, instrumento en el que se deja sin efectos el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación privado con folio **33703-61CHIS13** de fecha 24 de diciembre de 2013, para el régimen de Propiedad en condominio IV, no obstante lo anterior, las superficies autorizadas para la Fracción IV no sufrieron modificación alguna.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se desprende el oficio **SEDUVI/DGCAU/DGU/08813/2019**, mediante el cual la entonces Dirección General de control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de folio **SEDUVI/DGAU/23774/2014**, **DGAU.14/DEIU/080/2014** de fecha 31 de octubre de 2014, para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550 condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, en el que se emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional denominado **"Grand Park"**, consistente en un conjunto habitacional; dictamen del cual se establecieron condicionantes a efecto de implementar medidas de integración urbana. En este sentido, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio **SEDUVI/DGPU/3671/2021**, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó el seguimiento de medidas de integración urbana y condicionantes que se derivan de dicho Dictamen, en el cual se hace mención del oficio **SEDUVI/DGCAU/DGU/0556/2020** de fecha 26 de febrero de 2020, mediante el cual se emitió la liberación parcial del 50% de las mismas.

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **DGEIRA/SAJAO-SUB/00098/2020**, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con antecedente en materia de impacto ambiental del Expediente Administrativo **DEIA-MG-0686/2014**, en el cual se desprende la Resolución Administrativa **SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014** con fecha del 27 de agosto de 2014 para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

Coyoacán, instrumento en el cual se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "Conjunto Habitacional Grand Park", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional. Aunado a lo anterior, en dicha Resolución se determinaron diversas condicionantes consistentes en medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales. En este sentido, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/001279/2022, la Dirección General en comento informó que se emitió acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/16113/2018 de fecha 09 de noviembre de 2018, por el que, derivado de la información presentada por el promovente con la que pretendió dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en la Resolución referida, una vez valorada, se requirió presentar diversa documentación respecto a las condicionantes 1.4, 1.6, 1.8, 1.9, 1.10, 1.12, 1.15, 1.20, 1.22, 1.23, 1.25, 1.27, 1.30, 1.31, 1.33, 1.34, 1.35, 1.38, 1.39, 1.41, 1.42, 1.47, 1.49, con el objeto de acreditar su cabal cumplimiento, asimismo, de conformidad con dicho oficio, el particular presentó 5 informes semestrales entre el 14 de octubre de 2015 y el 10 de enero de 2018, así como 11 informes relativos al seguimiento de condicionantes entre fechas 06 de octubre de 2018 y el 07 de mayo de 2020.

Ahora bien, respecto a la materia de construcción (obra nueva), del traslado de las documentales que obran en el expediente PAOT-2017-3205-SOT-1302 y acumulados PAOT-2018-117-SOT-46 y PAOT-2018-2732-SOT-1164, así como mediante el oficio DGODU/3235/2019 emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, se desprende la emisión del **Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio RCOC/14/14** con vigencia del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para el predio ubicado en **Periférico Sur; número 5550 Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, Manifestación de construcción que fue emitida con base en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17493-151OLMI14** de fecha 28 de marzo de 2014.

En razón de lo antes expuesto, y del análisis de las documentales antes descritas, se desprende la siguiente información:

Instrumento	Uso	Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B. (m ²)	Niveles	Vivienda	Cajones
Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGP U/D-POL/029/2018	Habitacional Mixto	5,110.83	1,857.64	36.35 %	3,253.19	63.65 %	53,576.94	2 torres de 33 niveles (doble altura P.B)	480	-
Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23774/2014, DGAU.14/DEIU/080/2014	Habitacional	5,110.83	1,857.64	36.35 %	3,253.19	63.65 %	53,576.94	2 torres de 33 niveles (doble altura P.B)	480	902
Resolución en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014	Habitacional	5,110.83	1,857.64	36.35 %	3,253.19	63.65 %	53,576.94	2 torres de 33 niveles (doble altura P.B)	480	904
Manifestación de construcción RMC RCOC/14/14	Habitacional	5,110.83	1,822.75	35.61 %	3,288.08	64.39 %	50,918.46	2 torres de 33 niveles (doble altura P.B)	480	902

De lo anterior se concluye que respecto al predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, mismo que de acuerdo con las constancias que obran en el expediente se encontró concluido y habitado, cuenta con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio **SEDUVI/CGDAU/DGPU/D-POL/029/2018** de fecha del 16 de abril de 2018; asimismo, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de folio **SEDUVI/DGAU/23774/2014, DGAU.14/DEIU/080/2014** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; además cuenta con Autorización en materia Ambiental con número de Expediente Administrativo **DEIA-MG-0686/2014**, el cual derivó en la Resolución Administrativa **SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014** con fecha del 27 de agosto de 2014; en este sentido dicho proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio **RCOC/14/14**, cuyas superficies se describen en los párrafos que anteceden y se apegan a lo autorizado en el polígono de actuación señalado.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si recibió solicitud y/o emitió Autorización de Uso y Ocupación del Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/14/14, en caso contrario, en coordinación con la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de dicha alcaldía, instrumentar las acciones legales correspondientes, toda vez que el inmueble se encuentra ocupado, a efecto de corroborar que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la citada Manifestación de Construcción, lo anterior, para el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Además el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/23774/2014, DGAU.14/DEIU/080/2014 de fecha 31 de octubre de 2014 para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional denominado "Grand Park", asimismo, de las constancias que obran en el expediente se desprende la liberación parcial del 50% de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en dicho Dictamen, no obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes, únicamente en el caso de su cumplimiento total conforme lo establecido en el citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de condicionantes en materia de Impacto Ambiental, relacionada con el Expediente Administrativo DEIA-MG-0686/2014, el cual derivó en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014 con fecha del 27 de agosto de 2014 para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán** y otorgar la liberación de las condicionantes establecidas solo en el caso de su cumplimiento total de la citada Resolución, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por otra parte, respecto al predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio III, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, si bien no se identificaron actividades de construcción en el sitio, de las documentales que obran en el expediente se desprende lo siguiente:

A solicitud de esta Subprocuraduría, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/496/2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó de la emisión del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGPU/D-POL/029/2018 de fecha del 16 de abril de 2018, para el predio ubicado en **Periférico Sur; número 5550 régimen de Propiedad en Condominio III y sus tres unidades privativas (III-1, III-2, III-3), Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**.

Ahora bien, mediante oficio mediante oficio DGEIRA/SAJAO-SUB/00098/2020, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que se cuenta con antecedente del Expediente Administrativo DEIA-MG-1849/2018, en el cual se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013399/2018, instrumento en el cual se autorizó de manera condicionada la realización del Proyecto denominado "Conjunto Habitacional High Park Fase II", consistente en la demolición total de diversas construcciones destinadas a bodega, tienda de ropa y farmacia, con una superficie de construcción existente a demoler de 4,000.10 m² y posteriormente la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional, lo anterior para el **Régimen de Propiedad en Condominio III**. Asimismo, mediante el oficio DGEIRA/DEIAR/001279/2022, la citada Dirección informó que respecto a esa Resolución Administrativa, únicamente se recibió informe de fechas 02 de mayo y 11 de noviembre de 2019 en los cuales se describió que se realizaron actividades de desmantelamiento para posterior demolición, sin haber iniciado las obras constructivas, situación que se corrobora al momento de la emisión de la presente resolución.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no obra emisión de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano ni de Registro de Manifestación de Construcción para el **Régimen de Propiedad en Condominio III del predio de mérito**, aunado a que no se identificaron actividades de construcción en el sitio, no



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

obstante lo anterior, a continuación se presenta la información relacionada con las documentales descritas anteriormente: -----

Instrumento	Uso	Sup. del terreno (m²)	Sup. de desplante (m²)		Sup. de área libre (m²)		Sup. de construcción S.N.B (m²)		Niveles	Vivienda	Cajones
Polígono de actuación SEDUVI/CGDA UDGPU/D- POL/029/2018	Estacionamiento (nivel 1 al 5)	7,956.93	1,857.64 (nivel 1 al 5)	36.35 %	112.89 (nivel 1 al 5)	1.42 %	39,146.44 estacionamiento (nivel 1 al 5) No cuantificable	TOTAL S.N.B 122,688.65	3 torres de 38 niveles	775	
	mixto (solo nivel 1)						162.96 uso mixto (nivel 1)				
	Habitacional Mixto (nivel 6 en adelante)		3,487.00 (nivel 6 en adelante)	43.83 %	4,469.93 (nivel 6 en adelante)	56.17 %	83,379.25 (nivel 6 en adelante)				
Resolución en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGR A/DEIA/013399 /2018	Estacionamiento y comercio (nivel 1 al 5)	7,956.93	7,844.04 (nivel 1 al 5)	98.58 %	112.89 (nivel 1 al 5)	1.42 %	39,146.44 (nivel 1 al 5)	TOTAL S.N.B 122,688.65	3 torres de 38 niveles	775	1,394
	Habitacional Mixto (nivel 6 en adelante)		3,487.00 (nivel 6 en adelante)	43.83 %	4,469.93 (nivel 6 en adelante)	56.17 %	83,379.25 (nivel 6 en adelante)				

Por último, respecto al predio ubicado en **Periférico Sur número 5550 Régimen de Propiedad en Condominio VIII, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta de la existencia del Dictamen para la **Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado folio SEDUVI/CGDAU/DGPU/D-POL/098/2018** de fecha del 8 de noviembre de 2018, para llevar a cabo la construcción de un conjunto de usos mixtos conformado por tres torres, 2 de ellas de 25 niveles para uso habitacional con un total de 550 viviendas (325 en la torre A y 225 en la torre B) y una torre de 19 niveles para uso comercial, en una superficie de construcción s.n.b 71,979.69 m², sin embargo de las constancias que obran en el expediente, se desprende que no se han iniciado actividades de construcción en dicho predio ni obra algún otro trámite emitido para dicho régimen de propiedad en condominio. ---

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación HM/3/50/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Anillo Periférico - Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento norte) tramo J - K de: Selva a Tierra con zonificación HM/15/30/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles de máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----
- De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el predio ubicado en Avenida Periférico número 5550, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán se encuentra dentro del Régimen de Propiedad en Condominio, dividido en diversas fracciones, de las cuales se desprenden las fracciones III, IV y VIII, en la fracción III se identificó un cuerpo constructivo preexistente de un nivel de altura en el que se encuentran diversos locales comerciales, algunos de ellos en operación, así como un muro perimetral en el costado norte de dicha fracción, sin identificar actividades constructivas; asimismo se identificó en la Fracción IV dos cuerpos constructivos de 34 niveles cada uno, los cuales se encuentran habitados; ahora bien, respecto a la fracción VIII se da cuenta que esta se encuentra delimitada por un muro perimetral, sin identificar trabajos de construcción en el sitio. -----
- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán el predio investigado es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación, en este sentido, de las constancias que obran en el expediente, se desprende la existencia del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGPU/D-



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

POL/029/2018 y fecha del 16 de abril de 2018, para el predio ubicado en Periférico Sur; número 5550 régimen de Propiedad en Condominio III y sus tres unidades privativas, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, para la construcción de tres torres de hasta 38 niveles de altura en una superficie máxima de construcción s.n.b de 122,688.65 m² con uso habitacional mixto. así como para el régimen de Propiedad de Condominio IV del mismo predio para un proyecto de construcción de 2 torres de 33 niveles cuya planta baja es a doble altura, en una superficie máxima de construcción s.n.b de 53,576.94 m² y uso habitacional mixto. Así mismo se cuenta con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/098/2018 y fecha del 8 de noviembre de 2018, para el Régimen de Propiedad en Condominio número VIII y sus tres unidades privativas para la construcción de un conjunto de usos mixtos conformado por tres torres, 2 de ellas de 25 niveles para uso habitacional con un total de 550 viviendas (325 en la torre A y 225 en la torre B) y una torre de 19 niveles para uso de oficinas, las tres torres desplantadas sobre un basamento común de dos niveles (P.B + 1 nivel) para uso comercial, así como la liberación de altura máxima de entrepiso de 4.50 a 9.00 metros en el nivel 1 únicamente en el área destinada y con una superficie total de construcción s.n.b de 71,979.69 m². -----

4. Mediante oficio DGODU/3235/2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/14/14 con vigencia del 1 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para el predio ubicado en **Periférico Sur; número 5550 Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**. No obstante, dicha Dirección **no presentó información del Régimen III y VIII del mismo predio**. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si recibió solicitud y/o emitió Autorización de Uso y Ocupación del Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/14/14, en caso contrario, en coordinación con la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de dicha alcaldía, instrumentar las acciones legales correspondientes, toda vez que el inmueble se encuentra ocupado, a efecto de corroborar que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la citada Manifestación de Construcción, lo anterior, para el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Se da cuenta de la existencia del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de folio SEDUVI/DGAU/23774/2014, DGAU.14/DEIU/080/2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550 condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, en el que se emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional denominado "Grand Park", asimismo de conformidad con el oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/0556/2020 de fecha 26 de febrero de 2020, **se emitió la liberación parcial del 50% de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas; respecto al Régimen de Propiedad en Condominio III, el dictamen se encontró en proceso de dictaminación sin contar con antecedente alguno de liberación de medidas de integración urbana y condicionantes establecidas y en el caso particular del Régimen de Propiedad en Condominio VIII no se da cuenta de antecedentes de emisión de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano**. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana y condicionantes, únicamente en el caso de su cumplimiento total conforme lo establecido en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/23774/2014, DGAU.14/DEIU/080/2014 emitido para el predio ubicado en **Avenida Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-IO-44-SOT-37

8. Se da cuenta de la existencia del, Expediente Administrativo DEIA-MG-0686/2014, en el cual se desprende la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014 con fecha del 27 de agosto de 2014 para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, en el cual se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para dicho predio, asimismo mediante el acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2018, por medio del cual la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México solicitó al promovente presentar diversa documentación respecto a las condicionantes establecidas en dicha Resolución a efecto de dar cabal cumplimiento a las mismas. Asimismo, respecto al predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio III, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, se cuenta con Expediente Administrativo DEIA-MG-1849/2018, en el cual se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013399/2018, instrumento en el cual se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el predio de mérito, al respecto, esa Dirección General informó que únicamente se recibió informe de fechas 02 de mayo y 11 de noviembre de 2019 en los cuales se describió que se realizaron actividades de desmantelamiento para posterior demolición, sin haber iniciado las obras constructivas en dicho predio. Por último, respecto al predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio VIII, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán**, no se cuenta con antecedente alguno en materia de impacto ambiental, toda vez que no se han iniciado trabajos de construcción en el sitio. -----
9. Corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de condicionantes en materia de Impacto Ambiental, relacionada con el Expediente Administrativo DEIA-MG-0686/2014, el cual derivó en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/008257/2014 con fecha del 27 de agosto de 2014 para el predio ubicado en **Avenida Anillo Periférico número 5550, Régimen de Propiedad en Condominio IV, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán** y otorgar la liberación de las condicionantes establecidas solo en el caso de su cumplimiento total de la citada Resolución, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, ambas 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EP/RAGT/AMG