



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2020-4216-SOT-892 y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105, PAOT-2021-1054-SOT-224, PAOT-2021-1128-SOT-239 y PAOT-2021-6254-SOT-1383, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2020-4216-SOT-892

Con fecha 07 de diciembre de 2020, 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) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1849, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2021.

PAOT-2021-492-SOT-105

Con fecha 28 de enero de 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 ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1849, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2022.

PAOT-2021-1054-SOT-224

Con fecha 02 de marzo de 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 desarrollo urbano (zonificación e impacto), ambiental (impacto, ruido y derribo de arbolado), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1849, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2021.

PAOT-2021-1128-SOT-239

Con fecha 04 de marzo de 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



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892,
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1849, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2021.

PAOT-2021-6254-SOT-1383

Con fecha 02 de diciembre de 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y ruido) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1849, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IX 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 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 a la materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva), ambiental (impacto, ruido y derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-005-AMBT-2013, y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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 e impacto), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FBJ-0291-18 y Manifestación de Impacto Ambiental con folio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021,



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

constatando actividades de construcción consistentes en la preparación del terreno; y posteriormente, se observó el desplante de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano en etapa de acabados cubierto con malla sobra. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 3 Poniente Av. Coyoacán tramo I –J de Eje 4 Sur Xola a Circuito Interior Río Churubusco. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-01234-2021 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderada legal de la propietaria del predio de referencia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0552 expedida el 11 de agosto de 2020, en la que se asignó el número oficial 1849 de la Avenida Coyoacán (Eje 3 Poniente). -----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número FBG-0291-18, expedido el 14 de septiembre de 2018 con vigencia al 14 septiembre de 2021, para la construcción de 129 viviendas, en 6 niveles de altura, con semisótano y 2 sótanos, en una superficie total por construir de 19,966.11 m², de los cuales 12,950.70 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta. -----
3. Escrito de solicitud de Prórroga al registro de manifestación de construcción tipo C folio FBG-0291-18 con sello de recepción de Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez, de fecha 14 de septiembre de 2021. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51427-151CAJU18 expedido el 06 de septiembre de 2018, en el cual se certifica el Acuerdo por el que se Aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, para los predios ubicados en Avenida Coyoacán (Eje 3 Poniente) número 1849, colonia Acacias, calle San Lorenzo número 1009, colonia del Valle Sur y Avenida División del Norte número 1948, colonia Portales, todos en la Alcaldía Benito Juárez, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/D-POL/074/2018 de fecha 11 de julio de 2018, donde al predio de interés, le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, hasta 6 niveles, 566.17 m² de área libre, 2,172.29 m² de área máxima de desplante, superficie máxima de construcción de 13,075.59 m² y densidad hasta 129 viviendas. -----
5. Dictamen procedente para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/D-POL/074/2018 de fecha 11 de julio de 2018, para los predios ubicados en Avenida Coyoacán (Eje 3 Poniente) número 1849, colonia Acacias; calle San Lorenzo número 1009, colonia del Valle Sur y Avenida División del Norte número 1948, colonia Portales, todas en la Alcaldía Benito Juárez, para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, donde al predio de interés, le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, hasta 6 niveles, 566.17 m² de área libre, 2,172.29 m² de área máxima de desplante, superficie máxima de construcción de 13,075.59 m² y densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el programa. -----



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

6. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019 para la construcción de un conjunto habitacional para 129 viviendas, distribuidas en dos torres de 6 niveles y 3 sótanos para 274 cajones de estacionamiento, con superficie total de construcción de 20,404.04 m² (12,950.70 m² sobre nivel de banqueta y 7,453.34 m² bajo nivel de banqueta) con desplante de 2,158.45 m² y área libre de 580.01 m². -----
7. Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/00068/2021 de fecha 15 de enero de 2021, en la cual se otorgó la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para la realización del proyecto "Edificios de Departamentos Coyoacán Amores 1849" consistente en la demolición de un firme de 2,133.29 m², para la posterior construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por dos torres de 6 niveles, para 129 departamentos, con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,075.668 m²; así como 3 niveles bajo nivel medio de banqueta, para 274 cajones de estacionamiento, con una superficie de construcción de 7,453.34 m², resultando una superficie total de construcción de 20,529.008 m². -----

En este sentido, de las constancias que obran en el expediente se desprende el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 51427-151CAJU18 de fecha 06 de septiembre de 2018, en el que se certifica la constitución del Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado para los predios ubicados en Avenida Coyoacán (Eje 3 Poniente) número 1849, colonia Acacias; calle San Lorenzo número 1009, colonia del Valle Sur y Avenida División del Norte número 1948, colonia Portales, todos en la Alcaldía Benito Juárez, en el cual se asentó lo siguiente.

"(...)

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA AV COYOACAN (EJE 3 PONIENTE) NÚMERO 1849, COLONIA ACACIAS, CALLE SAN LORENZO NÚMERO 1009, COLONIA DEL VALLE SUR Y AV. DIVISIÓN DEL NORTE NÚMERO 1848, COLONIA PORTALES SUR, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-P01/074/2018 de fecha 11 de julio de 2018, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en la en la (sic) Av. Coyoacán (Eje 3. Poniente) número 1849, Colonia Acacias, callé San Lorenzo número 1009. Colonia del Valle Sur y Av. División del Norte número 1948, Colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, conforme a lo establecido en los Considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción m ²	Densidad
				m ²	m ²		
Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente) No. 1849	2,738.46	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 6 (seis)	566.17	2,172.29	13,075.69	Hasta 129
San Lorenzo No. 1009	2,387.00	Habitacional Mixto	Hasta 9 (nueve)	506.73	1,880.27	11,457.60	Hasta 172
		Habitacional con Comercio en Planta Baja				5,690.63	
Av. División del Norte no. 1948	2,144.00	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 1 (uno)	1,973.77	170.23	170.23	-----
Total	7,269.46	-----	-----	3,046.67	4,222.79	30,294.05	-----

(...)".



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/074/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/074/2018, ambos de fecha 11 de julio de 2018, mediante la relocalización de usos y destinos, quedando lo siguiente.

Predio	Superficie <i>m²</i>	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
				<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	
Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente) No. 1849	2,738.46	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 6 (seis)	566.17	2,172.29	13,075.59	Hasta 129
San Lorenzo No. 1009	2,387.00	Habitacional Mixto	Hasta 9 (nueve)	506.73	1,880.27	11,457.60	Hasta 172
		Habitacional con Comercio en Planta Baja				5,590.63	
Av. División del Norte no. 1948	2,144.00	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 1 (uno)	1,973.77	170.23	170.23	—
Total	7,269.46	—	—	3,046.67	4,222.79	30,294.05	—

Es importante señalar, que los Polígonos de Actuación son instrumentos que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo, de ser el caso, reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción.

Dicho lo anterior, el Polígono de Actuación se conforma de 3 predios no colindantes, en los cuales se relocalizó potencial constructivo, por lo que para el predio ubicado en Av. Coyoacán (Eje 3 Poniente) número 1849, la relocalización consistió en disminuir la superficie de desplante de 2,190.77 m² a 2,172.29 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 566.17 m², relocalizando 4,312.52 m² de potencial de desarrollo del predio ubicado en Av. División del Norte número 1948 en los niveles 5, 6 y azotea del proyecto, para quedar con 13,075.59 m² de superficie máxima de construcción (8,763.07 m² del predio y 4,312.52 m² del predio ubicado en Av. División del Norte número 1948), lo anterior se traduce en lo siguiente.

	PDDU-Benito Juárez	Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/074/2018
Superficie	2,738.46 m ²	
Zonificación	HC/4/20/Z	Habitacional con Comercio en Planta Baja
Superficie libre	547.69 m ² (20%)	566.17 m ² (20.68%)
Superficie de desplante	2,190.77 m ² (80%)	2,172.29 m ² (79.32%)
Superficie máxima de construcción	8,763.07 m ²	13,075.59 m ² (relocalización 4,312.52 m ²)
Niveles	4	Hasta 6
Densidad	Z	Hasta 129 viviendas

Adicionalmente, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0029, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C número FBJ-C-0291-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 al 14 septiembre de 2021, para obra nueva consistente en 129 viviendas de 6 niveles de altura, superficie de desplante de 2,158.45 m² (78.82%), área libre de 580.01 m² (21.18%), y superficie



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

total por construir de 19,966.11 m², de los cuales 12,950.70 m² corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51427-151CAJU18 expedido el 06 de septiembre de 2018, lo cual se traduce en lo siguiente:

	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Folio 51427-151CAJU18	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO C Folio FBJ-C-0291-18
SUPERFICIE DEL PREDIO	2,738.46 m ²	2,738.46 m ²
ZONIFICACIÓN	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional con Comercio en Planta Baja
DESPLANTE	2,172.29 m ² (79.32%)	2,158.45 m ² (78.82%)
ÁREA LIBRE	566.17 m ² (20.68%)	580.01 m ² (21.18%)
NIVELES	Hasta 6 niveles	6 niveles
VIVIENDAS	Hasta 129	129
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	13,075.59 m ²	12,950.70 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA	-	7,015.41 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	-	19,966.11 m ²

En materia de impacto urbano, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1202/2021 la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGCAU/5162/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, para la construcción de un conjunto habitacional para 129 viviendas, distribuidas en dos torres de 6 niveles y 3 sótanos para 274 cajones de estacionamiento, con superficie total de construcción de 20,404.04 m² (12,950.70 m² sobre nivel de banqueta y 7,453.34 m² bajo nivel de banqueta), con desplante de 2,158.45 m² y área libre de 580.01 m².

Por otro lado, por cuanto hace a la factibilidad de servicios, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-22300/DGSU/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, la entonces la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría, que no cuenta con antecedentes de emisión de dictamen de factibilidad de servicios para el predio de interés. Sin embargo, del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019, se desprende que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-GCCIOS-DGSU-DVCA-SFH-EIU-1057413/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, se determinó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas de integración urbana y obligaciones al interior del desarrollo (medidas de mitigación).

En conclusión, las actividades de construcción que se ejecutan en el predio investigado, se adecuan a los potenciales especificados en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51427-151CAJU18 expedido el 06 de septiembre de 2018, relacionado con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/074/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/074/2018, ambos de fecha 11 de julio de 2018; mismas que contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-C-0291-18 y con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019.

No obstante, si bien los trabajos de obra contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo C con registro número FBJ-C-0291-18, vigente del 14 de septiembre de 2018 al 14 septiembre de 2021, para la construcción de 129 viviendas, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,950.70 m²; al momento de la emisión de la presente, dicho Registro perdió vigencia, por lo que corresponde a la Dirección



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Prorroga del citado Registro de Manifestación de Construcción, y en caso contrario, solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, ejecute visita de verificación en materia de construcción, e informe a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de esa Alcaldía, no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 han sido cumplidas, de conformidad con el artículo 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informando a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación.

Adicionalmente, por cuanto hace a la factibilidad de servicios, es obligación de la persona apoderada legal de la propietaria del predio de referencia, del Perito en Desarrollo Urbano y de la Directora Responsable de Obra el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el dictamen de estudio de impacto urbano, por lo que ante la solicitud del promovente para la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México que las medidas en materia de agua y drenaje establecidas en el Dictamen número SEDUVI/DGCAU/5162/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 hayan sido realizadas, documentadas y validadas, y en caso de que no se haya cumplido con las mismas, instrumente las acciones legales procedentes a efecto de sancionar al Perito en Desarrollo Urbano; así como, de vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal para que proceda a imponer las sanciones al Director Responsable de Obra.

2. En materia ambiental (impacto, derribo de arbolado y ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, constatando actividades de construcción consistentes en la demolición del firme de concreto preexistente, percibiendo emisiones sonoras generadas por la maquinaria utilizada para dichas actividades, sin constatar derribo de arbolado. Posteriormente, se observó el desplante de un inmueble de 6 niveles de altura sin que se percibieran emisiones sonoras. Asimismo, en la acera frente al predio de referencia se identificó la existencia de 7 individuos arbóreos en pie, sin constatar actividades de poda y/o derribo de arbolado.

Al respecto, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/01295/2021, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió la Resolución administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021 de fecha 15 de enero de 2021, mediante la cual se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Coyoacán Amores 1849", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por dos torres de 6 niveles, para 129 departamentos, con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,075.668 m²; así como 3 niveles bajo nivel medio de banqueta, para 274 cajones de estacionamiento, con una superficie de construcción de 7,453.34 m², con desplante de 2,158.76 m² y área libre de 579.69 m².

Asimismo, por cuanto hace a derribo de arbolado, en dicha Resolución se autorizó el derribo de 32 árboles al interior y 1 árbol al exterior del predio, los cuales deberán ser restituidos económicamente con un monto de \$2,472,431.04 (dos millones cuatrocientos setenta y dos mil cuatrocientos treinta y un pesos 04/100 M.N) el cual



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

será destinado para obras y/o actividades que contribuyan con los servicios ambientales que se proporcionan en la Ciudad de México. -----

Por otra parte, en los apartados 3.14, 3.15 y 3.16 del Resuelve PRIMERO de la multicitada Resolución Administrativa, se especifica que se deben cumplir los niveles máximos permisibles para emisiones sonoras, y de ser el caso, se deberán aplicar las medidas necesarias para que el ruido generado en el área del proyecto no rebase los niveles permitidos por la normatividad aplicable, como el uso de barreras construidas con materiales que permitan un aislamiento acústico. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras en fecha 30 de julio de 2021, en el que se determinó que la fuente emisora generaba un nivel de 71.37 dB, lo que excedía el límite máximo permisible de 63.00 dB (A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, conforme a los establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDEMA/DGIVA/005967/2021, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó su imposibilidad para iniciar un procedimiento administrativo respecto al ruido generado por los trabajos de construcción, toda vez que, el predio en mención cuenta con las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental para llevar a cabo dichas actividades. -----

En conclusión, las actividades de construcción ejecutadas en el predio de referencia, contaron con autorización condicionada en materia de impacto ambiental mediante número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021 de fecha 15 de enero de 2021, para la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de dos torres de 6 niveles para 129 departamentos con superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,075.668 m². Asimismo, en dicha resolución se autorizó el derribo de 32 árboles al interior y 1 árbol al exterior del predio, que deberán ser compensados económicamente con un monto de \$2,472,431.04. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento, corroborar el cumplimiento total de las condicionantes, establecidas en la Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021; así como, solicitar al promovente la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones de ruido establecidos en la normatividad, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letreros con datos de la obra, constatando actividades de construcción consistentes en la demolición del firme de concreto preexistente, percibiendo emisiones sonoras generadas por la maquinaria utilizada para dichas actividades, sin constatar derribo de arbolado. Posteriormente, se observó el desplante de un inmueble de 6 niveles de altura en etapa de acabados, sin que se percibieran emisiones sonoras. Asimismo, en la acera frente al predio de referencia se



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

identificó la existencia de 7 individuos arbóreos en pie, sin constatar actividades de poda y/o derribo de arbolado.

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 3 Poniente Av. Coyoacán tramo I –J de Eje 4 Sur Xola a Circuito Interior Río Churubusco.
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/074/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/074/2018, ambos de fecha 11 de julio de 2018, el cual quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51427-151CAJU18 expedido el 06 de septiembre de 2018 donde se especifica que al predio le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, hasta 6 niveles, 566.17 m² de área libre, 2,172.29 m² de área máxima de desplante, superficie máxima de construcción de 13,075.59 m² y densidad hasta 129 viviendas.
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con registro número FB-J-C-0291-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 al 14 septiembre de 2021, para obra nueva consistente en 129 viviendas de 6 niveles de altura, superficie de desplante de 2,158.45 m² (78.82%), área libre de 580.01 m² (21.18%), y superficie total por construir de 19,966.11 m², de los cuales 12,950.70 m² corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 51427-151CAJU18 expedido el 06 de septiembre de 2018; sin embargo, al momento de emisión de la presente, el registro perdió vigencia.
5. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGCAU/5162/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, para la construcción de un conjunto habitacional para 129 viviendas, distribuidas en dos torres de 6 niveles y 3 sótanos, con superficie total de construcción de 20,404.04 m² (12,950.70 m² sobre nivel de banqueta y 7,453.34 m² bajo nivel de banqueta), con desplante de 2,158.45 m² y área libre de 580.01 m².
6. Por cuanto hace a la factibilidad de servicios, del Dictamen de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019, se desprende que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CGGCIOSS-DGSU-DVCA-SFH-EIU-1057413/2019, la entonces la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determinó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas de integración urbana y obligaciones al interior del desarrollo (medidas de mitigación).
7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021 de fecha 15 de enero de 2021, mediante la cual otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado "Edificio de



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

Departamentos Coyoacán Amores 1849"; consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por dos torres de 6 niveles, para 129 departamentos, con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 13,075.668 m²; con desplante de 2,158.76 m² y área libre de 579.69 m². -----

8. En la Resolución administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021 se autorizó el derribo de 32 árboles al interior y 1 árbol al exterior del predio, los cuales deberán ser restituidos económicamente con un monto de \$2,472,431.04, el cual será destinado para obras y/o actividades que contribuyan con los servicios ambientales que se proporcionan en la Ciudad de México. Por otra parte, en los apartados 3.14, 3.15 y 3.16 del Resuelve PRIMERO de dicha Resolución, se especifica que se deben cumplir los niveles máximos permisibles para emisiones sonoras, y de ser el caso, se deberán aplicar las medidas necesarias para que el ruido generado en el área del proyecto no rebase los niveles permitidos por la normatividad aplicable; sin embargo, esta Entidad realizó estudio de emisiones sonoras en el que se determinó que la fuente emisora excedía el límite máximo permisible en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, conforme a los establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez lo siguiente:
 - a) Informar si cuenta con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-C-0291-18, y en caso, de no contar con antecedente, solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, ejecute visita de verificación en materia de construcción, e informe a esta Entidad, el resultado de su actuación. -----
 - b) No otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 han sido cumplidas, de conformidad con el artículo 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informando a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo siguiente:
 - a) Corroborar con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México que las medidas en materia de agua y drenaje establecidas en el Dictamen número SEDUVI/DGCAU/5162/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 hayan sido realizadas, documentadas y validadas, y en caso de que no se haya cumplido con las mismas, instrumente las acciones legales procedentes a efecto de sancionar al Perito en Desarrollo Urbano; así como, de vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal para que proceda a imponer las sanciones al Director Responsable de Obra. -----
 - b) Otorgar la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGCAU/5162/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/072/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, únicamente en el caso de su cumplimiento total. -----



Expediente: PAOT-2020-4216-SOT-892
y acumulados PAOT-2021-492-SOT-105,
PAOT-2021-1054-SOT-224,
PAOT-2021-1128-SOT-239,
PAOT-2021-6254-SOT-1383

11. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, lo siguiente:

- a) Previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento, corroborar el cumplimiento total de las condicionantes, establecidas en la Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021.
- b) Solicitar al promovente la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones de ruido establecidos en la normatividad, y ejecute las acciones correspondientes para el cumplimiento de lo establecido en los apartados 3.14, 3.15 y 3.16 de la Resolución SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000068/2021, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- 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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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.

IGP/RMGG/BCP

