

Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 NOV 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I 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 y 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se Expide el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3462-SOT-1402 y acumulados PAOT-2017-4000-SOT-1664, PAOT-2018-1125-SOT-481, PAOT-2018-2630-SOT-1110, PAOT-2018-2653-SOT-1127, PAOT-2018-2684-SOT-1143, PAOT-2018-2928-SOT-1253, PAOT-2018-3074-SOT-1323 y PAOT-2018-3306-SOT-1431, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 26 de octubre y 01 de diciembre de 2017, 22 de marzo, 29 de junio, 4, 23 y 31 de julio y 14 de agosto de 2018, diversas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (derribo de arbolado, impacto ambiental, ruido y emisión de partículas) y factibilidad de servicios por los trabajos que se realizan en Anillo Periférico número 5146, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 de noviembre y 19 de diciembre de 2017, 03 de abril, 11, 16, 26 de julio, 7 y 21 de agosto de 2018.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (derribo de arbolado, impacto ambiental, ruido y emisión de partículas) y factibilidad de servicios como



son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así como la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z, en la que 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 proyecto), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruíz Cortines (Paramento Norte), en el tramo J-K, de Selva a Tierra, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Al respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
H 4/40 Z	4,132.00	1,652.8	40	2,479.2	60	9,916.80	4
HM 15/30 Z	4,132.00	1,239.2	30	2,892.4	70	43,386.00	15

Aunado a lo anterior, al predio denunciado le aplica 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 conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Al respecto, dicho Programa dispone que son Corredores Urbanos Estratégicos, aquellos cuyos 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 relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impactos en dos o más delegaciones, siendo un corredor urbano el de Blvd. Adolfo



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

Ruiz Cortínez (Anillo Periférico) en los predios del paramento norte en su tramo de la calle Selva a Cascomate. -----

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tendrá la atribución de definir los nuevos lineamientos y las áreas determinadas como proyectos urbanos estratégicos, en términos del uso del suelo, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de utilización del suelo, de altura o alturas máximas permitidas, área de construcción mínima, restricciones a la construcción del rescate y preservación del patrimonio cultural urbano; 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 y su Reglamento. –

Asimismo, la Secretaría elaborará e inscribirá en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el Plan Maestro (documento y planos) correspondientes a cada caso. Los proyecto que se pretendan desarrollar mediante la aplicación de dicha Norma de Ordenación Particular. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 27 y 33 niveles aproximadamente en etapa de acabados, con un avance del 80% con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/66/15 y de la autorización del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Entidad en fechas 24 de noviembre de 2017, por una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio denunciado, anexó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015, el cual certifica la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z, en la que 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 proyecto), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Paramento Norte), en el tramo J-K, de Selva a Tierra, así como la zonificación **HM 35y28** (Habitacional mixto, 35 y 28 niveles de altura) de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas general de ordenación. -----



Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402 y acumulados

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-9296-2017 y PAOT-05-300/300-00696-2018, de fechas 10 de noviembre de 2017 y 24 de enero de 2018, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se solicitó remitir copia certificada del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación, de fecha 3 de noviembre de 2015, con número de folio 10078-301MOGE15, inscrito en el Registro de Planes y Programas en el acta 458, libro VII, volumen dos de dictamen técnico. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/0273/2018, de fecha 6 de febrero de 2018, esa Dirección General remitió copia certificada del Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano SEDUVI/DGDU/0955/2015, de fecha 3 de noviembre de 2015, en el cual dictamina factible la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Corredores Urbanos Estratégicos, en su modalidad de corredor urbano estratégico para el proyecto de vivienda en una superficie total del predio de 4,132.00 m², con una superficie de área libre de 2,088.00 m² (51%), un desplante de 2,044.00 m² (49%), una superficie total construida de 70,062.00m² en 2 torres, con una superficie de 5,690.00 m² se localizan bajo nivel de banqueteta y 16,923.00 m² para estacionamiento sobre nivel de banqueteta en 5 niveles, proporcionando 727 cajones de estacionamiento; en 2 torres con 28 y 35 niveles para 331 viviendas, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Dictamen de aplicación de normatividad de uso de suelo CUZUS	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727
83281-151ZEGO15	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727

Asimismo, el Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano SEDUVI/DGDU/0955/2015, establece las siguientes condicionantes: -----

*"(...) Quedando condicionado a cumplir con la **restricción 6.00 metros** frente al predio, cumplir con la superficie de **área libre equivalente a 2,088.00 m²**, la superficie de desplante de 2,044.00 m², la **superficie total de construcción de 70,062.92 m²** y las **331 viviendas establecidas en el Plan Maestro**, proporcionar el 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, cumplir con la Norma General de Ordenación número 7, referente las Alturas de edificación y restricciones en la*



colindancia posterior del predio, además de cumplir en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano las siguientes directrices en materia de:

- **Espacio Público**
 - ✓ *Realizar obras para el mejoramiento del espacio público en un radio de influencia de 500 metros respecto al proyecto, rehabilitando y adecuando rampas y banquetas conforme a las normas y criterios establecidos por la autoridad en la materia.*
- **Movilidad y Accesibilidad**
 - ✓ *Incluir bici-estacionamientos, tomando como base la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.*
 - ✓ *Crear corredores peatonales, ciclovías e infraestructura necesaria para generar más viajes en transporte no motorizado, facilitando la conexión intermodalidad en el mismo radio de influencia del proyecto.*
 - ✓ *Contribuir con obra para el mejoramiento de accesibilidad mejorando la señalización peatonal, rampas, semaforización y parabuses en el radio de influencia.*
 - ✓ *Considerar elementos arquitectónicos que contribuyan a las discapacidades físicas, como lo son: discapacidad auditiva, automotora y visual (...)", -----*

Del análisis realizado al Dictamen de referencia, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México incrementó el potencial constructivo del predio investigado al pasar de la zonificación HM 15/30/Z a potenciar el incremento urbano para un desarrollo de 331 viviendas y 727 cajones de estacionamiento, en 2 torres con 28 y 35 niveles, con una superficie total de construcción de 70,062.00m², sin especificar los lineamientos con los que se determinó el incremento de niveles y potencial constructivo. -----

Impacto urbano

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/1368/2018, de fecha 20 de febrero de 2018, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que en fecha 02 de septiembre de 2016, emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/19865/2016 DGAU.15/DEIU/040/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 28 y 35 niveles para 331 viviendas, en una superficie total de construcción de 70,062.92 m², de los cuales 64,372.92 m² son de superficie sobre nivel de banqueta y 5,690.00 m² son de superficie bajo nivel de banqueta, en una superficie de desplante de 2,044.00 m² y un área libre de 2,088.00 m², equivalente a 49% y 51%, de la superficie total del terreno, proporcionando un total de 727 cajones de estacionamiento, conforme a lo siguiente: -----



	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Dictamen de aplicación de normatividad de uso de suelo	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727
CUZUS 83281-151ZEGO15	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/19865/2016	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	64,372.92 snb 5,690.00 bnb	331	Torre A: 28 Torre B: 35	727

Aunado a lo anterior, el dictamen de estudio de impacto urbano de referencia determina entre otras, las medidas de integración urbana siguientes: -----

"(...) EN MATERIA DELEGACIONAL

(...) la Dirección de Desarrollo Urbano en la Delegación Coyoacán, **emitió OPINIÓN POSITIVA CONDICIONADA**, a que el proyecto cumpla con las siguientes condicionantes:

1. Construir, rehabilitar y/o reparar rampas para personas con capacidades diferentes en las banquetas de la Av. Periférico del tramo comprendido en el radio de influencia.
2. Colocar señalamiento horizontal y vertical, tanto informativo como restrictivo, en el área inmediata de influencia de acuerdo a los estudios presentados.
3. Como medida de integración urbana deberá realizar el proyecto y construcción de un puente peatonal sobre Av. Periférico frente al inmueble motivo de la presente (...)
4. Colocar, rehabilitar y/o reparar luminarias de alumbrado público sobre el área de influencia.
5. Mejorar y mantener en buen estado las áreas verdes localizadas frente al predio.
6. Reparar y mantener en buen estado las guarniciones y banquetas de la acera frente al inmueble (...)
7. Coadyuvar en la elaboración de placas de nomenclatura de las vías públicas, de las colonias colindantes al predio (...)
8. Coordinarse con Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Movilidad y esta Unidad Administrativa para la creación de corredores peatonales y ciclovía (...)

EN MATERIA DE VIALIDAD

(...) deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, asimismo, respetar los **727 (setecientos veinte y siete)** cajones de estacionamiento (...) los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entregar al predio para realizar las obras de carga y descarga en horarios nocturnos de 22 a 5 hrs. del día siguiente, en donde no se afecte la circulación (...) **El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana** establecido en el Estudio de referencia:

1. SISTEMA DE TRANSPORTE INDIVIDUAL (INFRAESTRUCTURA CICLISTA)



Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados

2. **SEÑALAMIENTO VERTICAL Y HORIZONTAL CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE TRÁNSITO DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE.**
3. **MEDIDAS DE MITIGACIÓN EN LOS ACCESOS AL DESARROLLO.**
4. **PROPUESTA PARA MINIMIZAR EL IMPACTO VIAL DURANTE EL PROCESO CONSTRUCTIVO.**
5. **INTERVENCIÓN PARA REALIZAR ÁREA DE TRANSFERENCIA MULTIMODAL (TRANSPORTE PÚBLICO-BICIESTACIONAMIENTO-ÁREA PEATONAL) EN LA INTERSECCIÓN SITA EN PERIFÉRICO SUR BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES Y CÉFIRO, EN COORDINACIÓN CON LA AUTORIDAD DE ESPACIO PÚBLICO.**
6. **INTERVENCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PEATONAL (PUENTE PEATONAL) SITA EN PERIFÉRICO SUR BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES CASI ESQUINA AVENIDA PANAMERICANA (FRENTE A UNA FARMACIA) (...)**

EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

(...)

Agua potable

1. *Sustitución de 2,400 m de la tubería existente de 305 mm (12") de diámetro, de fibrocemento por otra del mismo diámetro de polietileno de alta densidad, sobre la Lateral de Periférico Sur entre las Calles Selva y Pierre de Coubertine.*
2. *Cambio de ramales a la línea nueva.*
3. *Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.*
4. *Construcción de cajas de válvulas (...)*

Drenaje, Tratamiento y Reúso

5. *Instalación de 280 m de colector de 0.61 m (24") de diámetro (...)*
6. *Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia (...) construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual (...) implementará sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, así como el tanque de tormenta (...) contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...)*. -----

Es de señalar que, la Dirección General de referencia informó que en cumplimiento al Juicio de Amparo 1465/2016, se emitió el Acuerdo de Insubsistencia de fecha 30 de noviembre de 2017, con el que se determinó declarar insubsistente el Dictamen de estudio de impacto urbano, respecto a la medida de integración en materia de espacio público inciso D), por lo que se requirió a la Autoridad del Espacio Público opinión fundada y motivada para proceder a la emisión de un nuevo dictamen de estudio de impacto urbano. -----

Por lo anterior, se solicitó a esa Dirección informar si la Coordinación General de la Autoridad del Espacio Público emitió opinión correspondiente y si se emitió nuevo dictamen de impacto urbano, así como informar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/19865/2016 DGAU.15/DEIU/040/2016; **sin respuesta.** -----



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/19865/2016 DGAU.15/DEIU/040/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 28 y 35 niveles para 331 viviendas, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015. -----

Al respecto, de conformidad con 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, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones, entre otras, en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano (impacto urbano). -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán realizar acciones de verificación en materia de impacto urbano y cumplimiento de condicionantes en el predio denunciado y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 27 y 33 niveles aproximadamente en etapa de acabados, con un avance del 80% con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/66/15 y de la autorización del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Entidad en fechas 24 de noviembre de 2017, por una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio denunciado, anexó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015, el cual certifica entre otras, la zonificación **HM 35y28** (Habitacional mixto, 35 y 28 niveles de altura) de conformidad con el Acuerdo por el que



Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402 y acumulados

se aprueba el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas general de ordenación. -----

- Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación, con número de folio RCOC/05/16, con vigencia del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019, para la construcción de 35 y 28 niveles. -----
Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, con número de folio RCOC/05/16, con vigencia del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019, para la construcción de 35 y 8 niveles. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio DDU/SMGCCUS/JUDMLCA/4579/2017, de fecha 24 de noviembre de 2017, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Coyoacán, remitió entre otras documentales, el Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, con número de folio RCOB/66/15, vigente del 11 de septiembre de 2015 al 11 de septiembre de 2018, para la construcción de 3 medios sótanos en 5,165.98 m2 de superficie bajo nivel de banqueteta y 3,652.72 m2 de superficie sobre nivel de banqueteta. -----

Asimismo, mediante oficio DDU/SMGCCUS/JUDTDU/1750/2018, de fecha 28 de marzo de 2018, informó de la existencia de un error en el formato del particular del Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación, con número de folio RCOC/05/16, con vigencia del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019, por lo que se solicitó subsanar el número de niveles de 8 a 23, así también remitió copia certificada de la Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/66/15, el cual se registró al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015, el cual cita el Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano SEDUVI/DGDU/0955/2015, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
CUZUS 83281-151ZEGO15	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727
Registro de Manifestación de Construcción RCOB/66/15 11 de septiembre de 2015 al 11 de septiembre de 2018	4,132.00	1,240.00	30%	2,892.00	70%	3,652.72 snb 5,165.98 bnb	0	3 medios sótanos	237
Registro de Manifestación de Construcción RCOC/05/16 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	61,244.22 snb 5,690.00 bnb	331	35 y 28	699

Por su parte, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Coyoacán realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) a fin de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado; mediante oficio DGJG/DG/121/2018, de fecha 14 de



Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402 y acumulados

febrero de 2018, informó que en fecha 30 de agosto de 2017, se ejecutó la vista de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/635/2017, constancias que fueron remitidas a la Unidad Calificadora de Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles de esa Delegación. -----

De lo anterior, se desprende que la obra cuenta con los Registros de Manifestación de Construcción números RCOB/66/15 y RCOC/05/16, los cuales se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015, que cita el Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano SEDUVI/DGDU/0955/2015. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, número RCOC/05/16, con vigencia del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento número DGJG/SVR/O/635/2017, y de ser el caso imponer las medidas seguridad y sanciones aplicables, a fin de corroborar el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción.

3. En materia de Impacto ambiental (derribo de arbolado, impacto ambiental, ruido y emisión de partículas)

Impacto ambiental y derribo de arbolado

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en fecha 23 de marzo de 2016, emitió resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016, para un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional de dos torres, una de 28 niveles, y otra de 35 niveles, para 331 viviendas con 727 cajones de estacionamiento, en una superficie total de construcción de 70,062.92 m², de la cual 64,372.92 m² es superficie sobre nivel de banqueta y 5,690.00 m² de superficie bajo nivel de banqueta, con un área libre de 2,088.00 m², equivalente a 51% de la superficie del terreno, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
CUZUS 83281-151ZEGO15	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	70,062.00	331	35 y 28	727
Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016 23 de marzo de 2016	4,132.00	2,088.00	51%	2,044.00	49%	64,372.92 snb 5,690.00 bnb	331	Torre A: 28 Torre B:35	727



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

Respecto al derribo de arbolado, la resolución administrativa en materia de impacto ambiental antes mencionada autoriza el derribo de 7 árboles, de los cuales 5 son de la especie fresnos, 1 de la especie pirúl y 1 de la especie liquidamar; correspondiendo una restitución física de 59 individuos arbóreos, de los cuales 30 individuos arbóreos deben ser de la especie fresno de entre 6 y 8 metros de altura, así como presentar un proyecto de arquitectura del paisaje para la plantación de los 30 árboles distribuidos en el domicilio y/o exterior y/o proponer un sitio de plantación. -----

Aunado a lo anterior, la resolución administrativa que autoriza en forma condicionada el proyecto impone entre otras, las medidas de mitigación y compensación siguientes: -----

"(...)

Agua

(...) deberá instalar un PTAR y un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial (...) deberá utilizar agua tratada y/o pluvial en el sistema contra incendios, evitándose el uso de agua potable (...) Queda prohibido derramar agua potable o verter agua residual, sin previa separación de los sólidos sedimentables al arroyo de la calle, coladeras pluviales o pozos de visita del sistema de drenaje, alcantarillado; así como descargar o arrojar materiales o residuos que contaminen u obstruyan el flujo de esos cuerpos receptores (...) deberá instalar drenajes separados, uno para aguas residuales y otro para aguas pluviales; así como colocar pequeñas cisternas o contenedores, con la finalidad de utilizarla posteriormente en la descarga de retretes, lavado de automóviles, limpieza de las áreas que sean de uso común, parque vehicular y riesgo. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán incluir en su diseño y colocación, el uso de dispositivos de ahorro o bajo consumo de agua (...) Estos dispositivos podrán ser regaderas de flujo limitado, lavamanos y grifos de contacto, cajas o tanques de sanitarios de capacidad reducida y otros que resulten aplicables a las instalaciones (...)

Aire y/o Emisiones

(...) Deberá usar pinturas y recubrimientos libres de plomo y solventes; asimismo, deberá colocar las protecciones necesarias para evitar la radiación ultravioleta que emite la soldadora eléctrica sea visible desde el exterior del área de trabajo (...) Emplear las cantidades mínimas de regar con agua tratada las zonas más susceptibles a generar dichas partículas. Instalar dispositivos de control de salida que permitan la limpieza de los neumáticos de los vehículos antes de abandonar el área de obra. En caso de que se interrumpa la obra se deberá eliminar cualquier fuente o actividad que genere partículas (...) Para minimizar las emisiones de ruido, gases y humos a la atmósfera, es necesario exigir a los transportistas que cumplan con los tiempos de afinación y mantenimiento de sus vehículos de carga; así como, con los requerimientos del programa de verificación vehicular correspondiente (...). -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/011316/2018, de fecha 22 de agosto de 2018, mediante el cual se tuvo por presentado el segundo informe trimestral de agosto de 2018. -----

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016,



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 28 niveles, y otra de 35 niveles, para **331 viviendas**, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de estar en condiciones de otorgar la liberación correspondiente. -----

Ruido y emisiones de partículas

Personal adscrito a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial Norma Ambiental para la Ciudad de México, se presentó en dos puntos de denuncia a fin de realizar las mediciones de ruido conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, de las cuales se obtuvo que los trabajos de construcción en condiciones de operación generan un nivel de fuente emisora corregido de 61.76 y 62.13 dB, lo cual no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de denuncia de 63 dB, para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría exhortó al encargado de los trabajos de construcción a que cumpliera con los niveles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, generados por las actividades de construcción; mediante acto de comparecencia en la que los consultores ambientales del predio denunciado presentaron informe de cumplimiento de términos y condicionantes ambiental del proyecto de construcción, en el cual se manifestó lo siguiente: -----

- Se han realizado estudios de ruido elaborados por Laboratorios SECOVAM y presentados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Se instalaron tapias fijas, mallas y en general barreras físicas que además de contener el ruido, constituyen una medida de higiene para evitar la dispersión de polvo. -----
- Se instaló un sistema de tapias de lámina y estructura de acero "Doka", que permite mover el tapial según el avance de obra vertical. -----

En fecha 15 de junio y 23 de agosto de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados en el predio en mención, a fin de corroborar las medidas de protección a colindancias y de mitigación de ruido, como son tapias abatibles y malla sombra de 120 metros de largo en los predios colindantes, así como malla sombra y tapias doka en los niveles superiores. -----



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

Adicionalmente, fecha 20 de julio de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de hechos denunciado en el predio en mención, sin que se constataran emisiones sonoras. -----

De conformidad con lo señalado líneas arriba, el predio objeto de denuncia cuentan con la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016 de fecha 23 de marzo de 2016, en la cual autoriza en forma condicionada el proyecto e imponen, las medidas de mitigación y compensación en materia de ruido, entre otras las siguientes: -----

*"(...) Realizar las actividades relacionadas con el **Proyecto** en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido (...) todos las actividades relacionadas con los trabajos de ampliación y construcción, deben cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras que correspondan (...) cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido generado por los escapes de vehículos automotores que utilicen diésel como combustible (...) Aplicar las medidas técnicas necesarias como son el uso de barreras construidas con materiales que permitan un aislamiento acústico, para que el ruido generado en el interior del predio, no rebase los niveles permitidos por la normatividad (...)". -----*

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron ruido, ni emisiones de partículas. A su vez, el desarrollador implementó diversas medidas como la instalación de tapiales fijos, mallas y en general barreras físicas que además de contener el ruido y evitar la dispersión de polvo, así como tapiales de lámina y estructura de acero "Doka", que permite mover el tapial según el avance de obra vertical. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Anillo Periférico número 5146, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así como la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z, en la que 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 proyecto), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruíz Cortines (Paramento Norte), en el tramo J-K, de Selva a Tierra. -----



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

El proyecto investigado cuenta con el **Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas generales de ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano SEDUVI/DGDU/0955/2015, de fecha 3 de noviembre de 2015, en el cual dictamina factible la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Corredores Urbanos Estratégicos, en su modalidad de corredor urbano estratégico**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de 331 viviendas y 727 cajones de estacionamiento, en 2 torres con 28 y 35 niveles, con una superficie total de construcción de 70,062.00m2. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015, expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica la zonificación citada líneas arriba así como el contenido del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo o de las normas general de ordenación. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 27 y 33 niveles aproximadamente en etapa de acabados, con un avance del 80% con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/66/15 y de la autorización del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016. -----
3. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/19865/2016 DGAU.15/DEIU/040/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 28 y 35 niveles para 331 viviendas, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con la normatividad en la materia. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán Realizar acciones de verificación en materia desarrollo urbano (impacto urbano y cumplimiento de condicionantes) en el predio denunciado y de ser el caso imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
6. La obra denunciada cuenta con los Registros de Manifestación de Construcción números RCOB/66/15 y RCOC/05/16, para la construcción de 35 y 28 niveles, y un área libre de 2,088.00 m2, correspondiente al 51% de la superficie total del predio; con base en la zonificación



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 83281-151ZEGO15, de fecha de expedición del 10 de diciembre de 2015. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, número RCOC/05/16, con vigencia del 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019.-----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento número DGJG/SVR/O/635/2017, de ser el caso imponer las medidas seguridad y sanciones aplicables, a fin de corroborar el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción. -----
9. El proyecto denunciado cuenta resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/002357/2016, para un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional de dos torres, una de 28 niveles, y otra de 35 niveles, para 331 viviendas con 727 cajones de estacionamiento, en una superficie total de construcción de 70,062.92 m², así como acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/011316/2018, de fecha 22 de agosto de 2018, mediante el cual se tuvo por presentado el segundo informe trimestral de agosto de 2018. -----

La resolución administrativa en materia de impacto ambiental antes mencionada autoriza el derribo de 7 árboles, de los cuales 5 son de la especie fresnos, 1 de la especie pirúl y 1 de la especie liquidamar; correspondiendo una restitución física de 59 individuos arbóreos. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, así como constatar la restitución de arbolado a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia ambiental. -----
11. Respecto al ruido derivado por los trabajos de construcción, de los estudios de emisiones sonoras realizado, dichos trabajos no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de denuncia establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. A su vez, el desarrollador implementó diversas medidas como la instalación de tapiales fijos, mallas y en general barreras físicas que además de contener el ruido y evitar la dispersión de polvo, así como tapiales de lámina y estructura de acero "Doka", que permite mover el tapial según el avance de obra vertical. -----

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



**Expediente: PAOT-2017-3462-SOT-1402
y acumulados**

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 las personas denunciantes y a la Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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

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



EMIGDIO PAOT/EBP

