



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 FEB 2016

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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2129-SOT-827 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2971, colonia Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010 y el Reglamento de Construcciones para 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m2 de la superficie del terreno), de igual forma le corresponde la zonificación HM 8/30/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 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), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Tlalpan, del tramo S-T, de Circuito Interior a Calzada Acoxta, de la misma forma le corresponde la zonificación HM 15/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, el porcentaje mínimo de área libre se definirá siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS) indicado en la zonificación, 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), que le otorga la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----





De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 21147-151ZEGO13, expedido el 11 de julio de 2013, en el cual se asientan las zonificaciones señaladas en el Programa Delegacional antes referido.-----

Asimismo, el inmueble motivo de la investigación, cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/2259/2012 de fecha 7 de agosto de 2012, en la que se indica una superficie del terreno de 12, 436.38 m².-----

Aunado a lo anterior, personal de esta Entidad, realizó consulta a la página web coyoacan.begrand.mx/departamentos.php, de la cual se desprende que el proyecto "Be Grand Coyoacán" ubicado en el inmueble objeto de la denuncia, construirá departamentos de hasta 136 m².-----

De conformidad con las zonificaciones que le aplican al predio objeto de denuncia y las documentales con las que cuenta el expediente citado al rubro, se desprende lo siguiente:-----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máx. de construcción	Niveles sobre banquetta	Vivienda
H 2/30/MB	12, 436.38m ²	8, 705.466 m ² 70%	3, 730.914 m ² 30%	17, 410.932 m ²	2	62
HM 8/30/Z	12, 436.38m ²	8, 705.466 m ² 70%	3, 730.914 m ² 30%	69, 643.728 m ²	8	512**
HM 15 Z	12, 436.38m ²	8, 705.466 m ²	*	69, 021.909 m ²	15	507**

*Las construcciones que soliciten la aplicación de la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.

** 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 (136m²).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 15 niveles de altura el cual por sus características físicas se aprecia que es de reciente construcción, en el que se anuncia la venta de departamentos, sin poder constatar el área libre y número de viviendas.-----

Derivado de lo anterior, las obras efectuadas en el citado predio se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 21147-151ZEGO13 de fecha 11 de julio de 2013, correspondiéndole una zonificación HM 15/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, el porcentaje mínimo de área libre se definirá siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS) indicado en la zonificación, 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), que le otorga la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2971, colonia Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán cuenta con lo siguiente:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/2259/2012 de fecha 7 de agosto de 2012 en la que se indica una superficie del terreno de 12, 436.38 m².-----



- Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/035/2011 de fecha 30 de septiembre de 2011 para un proyecto denominado "Be Grand Coyoacán", tipo de obra ampliación, con una superficie del terreno de 12, 436.38 m², superficie de desplante de 5, 956.7 m², superficie de área libre 6,480.31 m², para 339 departamentos distribuidos en 15 niveles de altura, superficie de construcción de 57,287.03 m².-----
- Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011738/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014 en el que se indica una superficie de desplante de 4,977.55 m² para 9 edificios y 368 departamentos distribuidos en 15 niveles de altura, superficie total de construcción de 59,789.60 m².-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/04/13, con fecha de recepción 9 de agosto de 2013 y vigente al 9 de agosto de 2016, para una superficie del terreno de 12, 436.38 m², superficie de desplante de 2554.78 m², superficie total por construir de 18, 668.91 m², área libre de 8, 237.27 m² lo que representa el 66.24 % de la superficie del terreno, ampliación de la construcción existente de 39, 781.40 m², lo que resulta un total de 58, 470.31 m² de superficie total de construcción con 106 departamentos (resultando un total de 297 departamentos) distribuidos en 15 niveles.-----

De las documentales antes descritas se indica lo siguiente:-----

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán	Certificado folio 21147-151ZEGO13	Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/035/2011	Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA /011738/2014	Registro de Manifestación de Construcción RCOC/04/13 (ampliación)	Observaciones Proyecto de obra final
Sup.del Terreno	12,436.38 m ²	12,436.38 m ²	12,436.38 m ²	12,436.38 m ²	12,436.38 m ²	12,436.38 m ²
Sup. de desplante			5, 956.7 m ²	4,977.55 m ²	2,554.78 m ²	5, 956.7 m ²
Sup.libre	*	*	6,480.31 m ² (52 %)	7,458.83 m ²	8, 237.27m ² (66.24%)	6,480.31 m ² (52 %)
Sup.máx. de Construcción (s.n.b.)		59, 643.72 m ²	57,287.03 m ²	59,789.60 m ²	58, 470.31 m ²	57,287.03 m ²
Niveles sobre banqueta	15	15	15	15	15	15
Viviendas	504	504	339	368	106 Total: 297	339

*Las construcciones que soliciten la aplicación de la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.

Cabe señalar que el proyecto "Be Grand Coyoacán" se dividió en 3 fases, las cuales se encuentran contenidas en la descripción del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/035/2011 de fecha 30 de septiembre de 2011, las cuales son:

1. Primera fase: 3 torres de hasta 8 niveles con una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banqueta de 12,195.09 m² para 71 viviendas.





Expediente: PAOT-2015-2129-SOT-827

2. Segunda fase: 2 torres de hasta 11 niveles y una de 13 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 23, 627.17 m², para 120 viviendas.
3. Tercera fase 2 torres de hasta 15 niveles de altura y una de 13 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 23, 627.17 m², para 148 viviendas.

Correspondiéndole el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/04/13 con fecha 9 de agosto de 2016, a la tercera y última fase del proyecto objeto de denuncia.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se observó la construcción de un inmueble con 15 niveles de altura el cual por sus características físicas es de reciente construcción en el cual se anuncia la venta de departamentos.-----

En razón de lo descrito anteriormente, el proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/04/13 en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 21147-151ZEGO13 expedido el 11 de julio de 2013, el cual se apega a la zonificación HM 15/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, el porcentaje mínimo de área libre se definirá siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS) indicado en la zonificación, 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), que le otorga la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, así como Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/035/2011 de fecha 30 de septiembre de 2011 y Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011738/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/04/13.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan número 2971, colonia Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación HM 15/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, el porcentaje mínimo de área libre se definirá siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS) indicado en la zonificación, 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), que le otorga la Norma de Ordenación Particular número 19 para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
2. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 21147-151ZEGO13 expedido el 11 de julio de 2013, en el que se asentó la zonificación indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RCOC/04/13, con fecha de recepción 9 de agosto de 2013 y vigente al 9 de agosto de 2016, para la ejecución de una ampliación con una superficie de desplante de 2,554.78 m², área libre de 8,237.27 m² que equivale al 66.24 % de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción de 58, 470.31 m² en 15 niveles de altura, Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/035/2011 de fecha 30 de septiembre de 2011 para un proyecto denominado "Be Grand Coyoacán", tipo de obra ampliación, con una superficie del terreno de 12, 436.38 m², superficie de desplante de 5, 956.7 m², superficie de área



21/07/2017



libre 6,480.31 m², para 339 departamentos distribuidos en 15 niveles de altura, superficie de construcción de 57,287.03 m² y Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011738/2014 de fecha 14 de noviembre de 2014 en el que se indica una superficie de desplante de 4,977.55 m² para 9 edificios y 368 departamentos distribuidos en 15 niveles de altura, superficie total de construcción de 59,789.60 m².-----

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 15 niveles de altura el cual por sus características físicas es de reciente construcción.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción C folio RCOC/04/13 con fecha de recepción 9 de agosto de 2013 y vigente al 9 de agosto de 2016.-----

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 persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-

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

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

JEL/MBC/DMRL

PAOT