



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 SEP 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1616-SOT-387 y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736, PAOT-2024-1571-SOT-463 y PAOT-2024-1669-SOT-509, relacionado con cuatro denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

##### PAOT-2022-1616-SOT-387

En fecha 22 de marzo de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual varias personas que omitieron manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública), ambiental (ruido y vibraciones), factibilidad de servicios e impacto de movilidad, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan casas número 2873 a 2903, entre las calles Cáliz y Corola, Colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de abril de 2022.

##### PAOT-2022-2910-SOT-736

En fecha 25 de mayo de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría otra denuncia en la cual 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

incumplimientos en materia de construcción (demolición), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2885, entre las calles Cáliz y Corola, Colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de junio de 2022.

#### **PAOT-2024-1571-SOT-463**

En fecha 01 de marzo de 2024, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 (excavación, demolición y obra nueva) y fusión de predios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2875, colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de marzo de 2024.

#### **PAOT-2024-1669-SOT-509**

En fecha 04 de marzo de 2024, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 (excavación, demolición y obra nueva), fusión de predios, impacto urbano, impacto ambiental e impacto de movilidad, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2875, colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de marzo de 2024.

#### **UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS**

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en Calzada de Tlalpan números 2875, 2881, 2883, 2885 y 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, entre las calles Cáliz y Corola, Colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 85 de su Reglamento.

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición, excavación, obra nueva, obstrucción a la vía pública), fusión de predios, ambiental (ruido y vibraciones), factibilidad de servicios, impacto de movilidad, impacto urbano e impacto ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de la presentación de las denuncias, la Ley de Sustentabilidad Hídrica de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.

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

**1.- En materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva), fusión de predios, impacto urbano e impacto ambiental**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley.



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Asimismo, el artículo 86 de la Ley en comento establece que se requiere de dictamen de impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar: I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Por otra parte, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Por otro lado, el artículo 55 del mismo Reglamento, establece que para excavar, demoler, desmantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente.

Asimismo, el artículo 63 del multicitado Ordenamiento establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Por otro lado, de conformidad con el artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, previo a la ejecución de los trabajos de obra requerirán obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional.

Ahora bien, en fecha 04 de agosto de 2021 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Acuerdo de facilidades administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, con la finalidad de fortalecer y sostener el desarrollo económico de la Ciudad de México, así como con el objeto de proteger a la población de los impactos generados por la situación global ocasionada por el COVID-19 y satisfacer diferentes necesidades.

Asimismo, el numeral SEGUNDO fracción III incisos a y b de dicho Acuerdo, establecen que para los proyectos que cuenten con una superficie total de construcción **menor a 10,000.00 m<sup>2</sup>**, deberán efectuar el registro correspondiente ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y, en los casos procedentes, también ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor de 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Por otro lado, el numeral CUARTO del citado Acuerdo establece que las personas interesadas que obtengan el registro para realizar la ejecución inmediata del proyecto, deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias y correspondientes para la integración del expediente, así como la identificación de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia, en un plazo de **seis meses** contado a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de las autoridades competentes para los proyectos con **una superficie total de**



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

**construcción menor a 10,000.00 m<sup>2</sup>, y con un plazo de un año contado a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de las autoridades competentes para los proyectos con una superficie total de construcción mayor o igual a 10,000.00 m<sup>2</sup>.**

Asimismo, el numeral QUINTO del referido Acuerdo, establece que las personas interesadas que obtengan el registro **se encontrarán en aptitud de iniciar obras y actividades de manera inmediata o dentro de los seis meses siguientes a su registro.**

Adicionalmente, el numeral SEXTO del citado Acuerdo, establece que las personas interesadas deberán presentar ante las autoridades competentes, la información que demuestre el inicio de las obras y actividades del proyecto, en un plazo no mayor a 5 días hábiles a que suceda dicho supuesto.

Por otra parte, el numeral DÉCIMO PRIMERO del multicitado Acuerdo, establece que la ejecución inmediata de las obras y actividades **no exime** a las personas interesadas **para que tramiten** y en su caso, obtengan otras **autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares** que sean requisito para la preparación del sitio, construcción, instalación, operación y mantenimiento del proyecto, cuando así lo consideren otras leyes y reglamentos que corresponda aplicar al Gobierno de la Ciudad de México y/o a las autoridades federales correspondientes.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, a los predios denunciados les corresponde la zonificación: **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Calzada de Tlalpan S-T de: Circuito Interior- Av. Rio Churubusco a: Calzada Acoxpa que les concede la zonificación **HM/8/30/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre 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 proyecto).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron inmuebles de dos niveles de altura con demoliciones en los muros de los predios 2875 y



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

2881, y sin inmuebles en su interior en los predios 2883 y 2885 observando en su lugar residuos sólidos de manejo especial (cascajo); ahora bien, siguiendo la numeración se observó un solo predio el cual parece corresponder a los números 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, delimitado mediante tapias metálicas, donde al interior se encuentran montículos de tierra, arena, grava, residuos sólidos de manejos especial (cascajo), polines de madera, varillas de acero y paneles de madera, sin que se exhibieran datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción; así mismo, en los predios números 2887, 2891, 2895, 2897, 2899, 2883 y 2885 se pudieron observar sellos de clausura por parte de la Alcaldía Coyoacán, con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/025/2022 con fecha 01 de junio de 2022.

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 17 de abril de 2022, realizó la consulta a la página electrónica <https://www.lahaus.mx/ed/ciudad-de-mexico/desarrollo-orquidea-coyoacan-departamentos>, donde se puede observar que la inmobiliaria denominada "La Haus" promociona la preventa de departamentos del desarrollo de viviendas denominado "Orquídea Coyoacán", página en la cual se observan renders de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, así como de los diversos tipos de departamentos, todo esto en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2875, colonia, El Reloj, Alcaldía Coyoacán, cabe mencionar que en uno de los puntos se puede leer que la entrega estimada es para enero de 2024. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

En razón de lo anterior, se giraron oficios al Director Responsable de Obra, poseedores, encargados y/o propietarios de los inmuebles, a efecto de hacer del conocimiento las denuncias para que realicen las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escritos recibidos en esta Subprocuraduría en fecha 19 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los hechos, realizó las siguientes manifestaciones: -----

*"(...) el proyecto denominado "Tlalpan 1" correspondiente a los predios identificados con los numerales 2899, 2897, 2895, 2891, 2887 de la Calzada de Tlalpan, Colonia el Reloj, CP 04640, en la Alcaldía Coyoacán Ciudad de México, cuenta con el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en vías primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, contenido en el oficio S-34/SEDUVI/671/2021, de fecha 8 de noviembre de 2021, con folio de Registro AFVP2021-030, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (...) Asimismo (...) cuenta con el Registro Condicionado para la realización de proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, con folio VPAC/17-OME-HM/2021, de fecha 9 de diciembre de 2021, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente (...) mediante escrito con sellos de fecha 12 de octubre de 2021 dirigido (...) al (...) secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, mi poderdante solicitó la Adhesión al Acuerdo de facilidades administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México (...) se informó a la citada autoridad administrativa que se llevarían a cabo la fusión de 5 predios, ubicados en los números 2899, 2897, 2895, 2891, 2887, respectivamente, para el efecto de que adherirse a dicho programa señalando que se pretende asignar el número 2899 de la Calzada de Tlalpan a la fusión en comento [sic] (...) mediante oficio número SEDUVI/DGPU/2659/2022, la (...) Directora General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió la Respuesta a la solicitud de Prórroga al proyecto denominado: "Tlalpan 1", otorgando una prórroga de 6 meses a mi poderdante para seguir llevando a cabo el proyecto en cuestión (...)" -----*

*"(...) el proyecto denominado "Tlalpan 2" correspondiente a los predios identificados con los numerales 2875, 2881, 2883 y 2885 de la Calzada Tlalpan, Colonia el Reloj, CP 04640, en*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

la Alcaldía Coyoacán Ciudad de México, cuenta con el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en vías primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, contenido en el oficio SEDUVI/DGPU2666/2022, de fecha 23 de junio de 2022, con folio de Registro AFVP2022-019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (...) mediante escrito con sello de fecha 18 de enero de 2022, dirigido al (...) secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, mi poderdante solicitó la Adhesión al Acuerdo de facilidades administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México [sic] (...) se informó a la autoridad administrativa que se llevarían a cabo la fusión de 4 predios, identificados con los numerales 2885, 2883, 2881 y 2875, respectivamente, para el efecto de que adherirse a dicho programa señalando que se pretende asignar el número 2875 de la Calzada de Tlalpan a la fusión en commento [sic] (...)

Y proporcionó, entre otros, los siguientes documentos en copia simple:

- Para el proyecto denominado "Tlalpan 1":
  1. Registro Condicionado para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, folio VPAC/17-OME-HM/2021.
  2. Oficio número S-34/SEDUVI/671/2021 de fecha 08 de noviembre de 2021 que contiene: Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado, con folio de Registro AFVP2021-030.
  3. Escrito con sello de fecha 12 de octubre de 2021 dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene la carta de intención de adhesión al Acuerdo de facilidades administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

4. Oficio número SEDUVI/DGPU/3021/2022, de fecha 15 de julio de 2022 que contiene: Especificación al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado, con folio de registro AFVP2021-030, en el que se refiere que para dicho proyecto se contemplan los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, Colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
5. Oficio número SEDUVI/DGPU/2659/2022 de fecha 23 de junio de 2022 que contiene: Respuesta a la solicitud de prórroga correspondiente al proyecto denominado "Tlalpan 1", con número de registro AFVP2021-030, en el que se establece una prórroga de seis meses adicionales, contados a partir del día siguiente a la notificación del citado oficio, ---
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50837-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2887, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50839-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2891, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
8. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50842-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2895, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
9. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50844-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2897, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

10. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50850-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.

De lo anterior se tiene que el proyecto denominado "Tlalpan 1", corresponde a los siguientes predios:



Fuente: Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>.

- Para el proyecto denominado "Tlalpan 2":
  1. Escrito con sello de fecha 18 de enero de 2022, dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, que contiene la carta de intención de adhesión al Acuerdo de facilidades administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

2. Oficio número SEDUVI/DGPU/2666/2022, de fecha 23 de junio de 2022 que contiene: Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, con número de folio de Registro AFVP2022-019.
3. Oficio número SEDUVI/DGPU/3020/2022 de fecha 15 de julio de 2022 que contiene: Especificación al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado, con folio de registro AFVP2022-019, en el que se refiere que para dicho proyecto se contemplan los predios ubicados en calzada de Tlalpan números 2875, 2881, 2883 y 2885, Colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50820-151TORA21D de fecha de expedición 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2875, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 68331-151TORA21D de fecha de expedición 17 de noviembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2881, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50827-151TORA21D de fecha de expedición 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2883, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50833-151TORA21D de fecha de expedición 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2885, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.

De lo anterior se tiene que el proyecto denominado "Tlalpan 2", corresponde a los siguientes predios:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509



Fuente: Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>.

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con autorización en materia de Impacto Ambiental para los predios de referencia. Al respecto, la Dirección General de dicha Secretaría informó que cuenta con formato de Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable folio 000739/2022 de fecha 23 de marzo de 2022, a través del cual se autorizó el derribo de 8 árboles, así como la afectación de 52.8361 m<sup>2</sup> de área verde permeable, para el proyecto denominado "Tlalpan 1"; así mismo, informó que cuenta con trámite de Estudios de Daño Ambiental, a efecto de que se dictamine el daño generado por las actividades de demolición llevadas a cabo sin autorización en materia de Impacto Ambiental, así como la solicitud de revisión de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para el proyecto de obra nueva consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional a realizarse en el domicilio referido, la cual está siendo evaluada por el área técnica de esa Dirección General, sin que cuente con antecedentes de



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Autorización de Impacto Ambiental para los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2875, 2881, 2883 y 2885 (Tlalpan 2). -----

Así también, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de Impacto Urbano para el proyecto que se ejecuta en los predios de referencia, en su caso informará las características de los trabajos. Al respecto, la Dirección General de Política Urbanística de dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Política y Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir en caso de contar con ello, entre otros, copia de los Registros para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, folios AFVP2022-019 y AFVP2021-030 para los proyectos denominados "Tlalpan 2" y "Tlalpan 1" respectivamente, así como su prórroga, e informar las características de los proyectos autorizados. Al respecto, dicha Dirección informó que cuenta, entre otros, con los siguientes documentos: -----

- Para el proyecto denominado "Tlalpan 1": -----

1. Características del proyecto denominado "Tlalpan 1":-----

Superficie del predio	1,030.74 m <sup>2</sup>
Construcción S.N.B.	<b>5,772.44 m<sup>2</sup></b>
Construcción B.N.B	2,061.48 m <sup>2</sup>
Total de construcción	7,833.92 m <sup>2</sup>
Número de niveles S.N.B	8
Número de niveles B.N.B	2
Número de viviendas	90
Número de cajones de estacionamiento	52



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

2. Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio AFVP2021-030 mediante oficio S-34/SEDUVI/671/2021 de fecha 08 de noviembre de 2021 y vigencia al 11 de mayo de 2022.
3. Prórroga al Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio AFVP2021-030 mediante oficio SEDUVI/DGPU/2659/2022 de fecha 23 de junio de 2022, con vigencia al 29 de diciembre de 2022.
4. Prórroga no procedente al Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio AFVP2021-030 mediante oficio SEDUVI/DGPU/5129/2022 de fecha 30 de noviembre de 2022.
5. Baja de folio de Registro AFVP2021-030 mediante oficio SEDUVI/DGPU/01005/2023 de fecha 09 de mayo de 2023.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50837-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2887, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50839-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2891, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
8. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50842-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2895, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

9. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50844-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2897, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

10. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50850-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

11. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0559/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2887, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

12. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0561/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2891, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

13. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0005/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2895, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

14. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0006/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2897, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

15. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0004/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán. -----  

16. Aviso de inicio de obras mediante escrito de fecha 13 de enero de 2022. -----  

17. Cambio de Perito en Desarrollo para el Proyecto denominado "Tlalpan1". -----  

- Para el proyecto denominado "Tlalpan 2": -----  

    1. Características del Proyecto denominado "Tlalpan 2": -----  




GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Superficie del predio	779.75 m <sup>2</sup>
Construcción S.N.B.	<b>4,294.90 m<sup>2</sup></b>
Construcción B.N.B	1,407.90 m <sup>2</sup>
Total de construcción	5,702.80 m <sup>2</sup>
Número de niveles S.N.B	8
Número de niveles B.N.B	2
Número de viviendas	62
Número de cajones de estacionamiento	30

2. Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-019 mediante oficio SEDUVI/DGPU/2666/2022 de fecha 23 de junio de 2022 con vigencia al 29 de diciembre de 2022.
3. Prórroga no procedente al Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio AFVP2021-019 mediante oficio SEDUVI/DGPU/5176/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022.
4. Baja de folio AFVP2021-019 mediante oficio SEDUVI/DGPU/01001/2023 de fecha 09 de mayo de 2023.
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50820-151TORA21D de fecha de expedición 06 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2875, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 68331-151TORA21D de fecha de expedición 17 de noviembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2881, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50827-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2883, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.
8. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50833-151TORA21D de fecha de expedición 06 se septiembre de 2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2885, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán.

Adicionalmente informó que no se dio aviso de inicio de obras a esa Secretaría ni se cuente con Medidas de Integración Urbanas, Prevención, Mitigación y Compensación de los criterios que se pudieran ocasionar en ambos proyectos, ni con criterios de Sustentabilidad en el ámbito social y ambiental; **en cuanto al Dictamen de Impacto Urbano informó que a ambos proyectos no le aplica.**

Asimismo, informó que tanto el folio AFVP2021-030 correspondiente al proyecto de "Tlalpan 1" a desarrollarse en los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán; y el folio AFVP2022-019 correspondiente al proyecto "Tlalpan 2" a desarrollarse en los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2875, 2881, 2883 y 2885, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, actualmente **no se encuentran vigentes.**

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, para el proyecto denominado "Tlalpan 2", así como informar las características del proyecto autorizado. Al respecto, dicha Dirección informó que cuenta con el siguiente documento:

1. Registro condicionado para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/17-OME-HM/2021, para el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán (projeto denominado "Tlalpan 1"), el cual fue notificado el dia 16 de diciembre de 2021, mediante el cual **se estableció como condicionante obtener en un periodo máximo de seis meses, la**



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

**autorización en materia de Impacto Ambiental** a través de la presentación de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental modalidad "Conjuntos habitacionales, conjuntos habitacionales mixtos y oficinas de hasta diez mil metros cuadrados de construcción"; sin contar con Registro para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, para el proyecto denominado "Tlalpan 2" ni con Autorización de Impacto Ambiental.

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta, entre otros documentales, con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción y Licencia de Fusión de Predios. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía, informó que únicamente cuenta con las siguientes documentales:

1. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/0521/2022, con fecha de expedición 08 de septiembre de 2022, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2883.
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/0183/2023, con fecha de expedición 09 de marzo de 2023, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2885.
3. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2165/2022, con fecha de expedición 17 de noviembre de 2022, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2891.
4. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/1449/2021, con fecha de expedición 17 de octubre de 2022, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2895.
5. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/1453/2021, con fecha de expedición 17 de octubre de 2022, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2897.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

6. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/1452/2022, con fecha de expedición 21 de septiembre de 2022, para el predio ubicado en la calle Calzada de Tlalpan, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, con número oficial asignado 2899.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar la razón que motivo la imposición de los sellos de clausura de fecha 01 de junio de 2022, así como el estado que guarda dicho procedimiento, y en caso de haber emitido resolución administrativa, remitir copia de la misma, así como informar si cuenta con algún procedimiento administrativo instaurado en los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2875 y 2881, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción.

Al respecto, la Dirección Jurídica de dicha Alcaldía informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en relación a la obra ubicada en Calzada de Tlalpan número 2883 (donde se observó la fusión de los predios 2875, 2881, 2883, 2885, 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899), y en fecha 26 de mayo de 2022 se emitió Resolución Administrativa sancionatoria, en la que se ordenó imponer EL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL.

Ahora bien, durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron los mismos predios identificados con los números 2875, 2881, 2883, 2885, 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899 en las mismas características físicas, sin que se advirtieran sellos impuestos por alguna Autoridad.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento referido y en caso de no haber ordenado el retiro de los sellos de clausura, realizar las acciones legales procedentes para su reposición. Al respecto, mediante oficio DGGAJ/DJ/SPJ/018/2023, de fecha 11 de enero de 2023, la Subdirección de Procesos Jurídicos de dicha Alcaldía informó que en fecha 26 de mayo de 2022 se emitió Resolución Administrativa sancionatoria, en la que se ordenó imponer EL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL, sin que informara sobre la reposición de los sellos de clausura.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el cual se constató la delimitación de los predios números 2881, 2883, 2885, 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899 mediante tapiales metálicos; en los predios números 2875 y 2881 se constataron inmuebles con demoliciones parciales; y en los números 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899 se advierten trabajos consistentes en la excavación del terreno, observando tierra acumulada, trabajadores, un camión de carga ingresando a dichos predios (al parecer fusionados, dado que no cuentan con delimitaciones entre ellos), una excavadora en funcionamiento y una grúa con pinza en funcionamiento; sobre los tapiales se advirtieron diversos letreros uno de los cuales refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/0018/2023.

Adicionalmente, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 13 de mayo de 2024, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los hechos, realizó las siguientes manifestaciones:

"(...) los trabajos de demolición que se llevaron a través del Acuerdo de Facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado con número de registro AFVP2022-019 (...) nos encontramos en las autorizaciones previas al registro de Manifestación de Construcción en cuanto se cuente con dicho registro nos presentara [SIC] ante esta Autoridad (...) en cuanto se cuente la Protocolización de la fusión de predios se procederá a la solicitud del Certificado único de Zonificación y Uso de Suelo (...) en cuanto se tenga la Protocolización de la fusión de predios, se procederá a la Solicitud de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial ante la Alcaldía Coyoacán (...) no se cuenta por el momento con Memoria descriptiva y planos arquitectónicos autorizados y sellados por parte de la Alcaldía Coyoacán (...) Es importante mencionar que el proyecto a desarrollarse, es habitacional y contiene menos de 10,000 metros cuadrados de construcción, por lo tanto no aplica Estudio de Impacto Urbano ni Impacto Ambiental (...) sin embargo, se requiere la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, misma que se presentará ante la Secretaría del medio Ambiente (...)"



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta, entre otros documentales, con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/0018/2023 y Licencia de Fusión de Predios, en caso contrario, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, por los trabajos de obra que se ejecutan, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obras de dicha Alcaldía, informó que no cuenta con expediente abierto para los domicilios denunciados, por lo que no cuentan con dichos documentos, sin informar sobre la ejecución de la visita de verificación solicitada ni si contaba con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/0018/2023 y Licencia de Construcción Especial.

Ahora bien, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que sobre los tapiales metálicos se encuentran restos de sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Coyoacán con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/059/2024, así como otros 4 completos impuestos en fecha 09 de abril de 2024, con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/078/2024.

En conclusión, los trabajos de construcción constatados en los predios de referencia (excavación, demolición y fusión de predios) y que se pretenden ejecutar (obra nueva), contaron en un primer momento con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, no obstante dicho Registro se quedó sin vigencia por lo que debían contar con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial para demolición y Licencia de fusión de predios, sin que cuente con los mismos, incumpliendo los artículos 47, 55 y 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el numeral DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de facilidades administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México publicado en fecha 04 de agosto de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; dichos trabajos no cuentan con autorización en materia de Impacto Ambiental ni con Dictamen de Impacto Urbano, no obstante este último no se requiere para ambos proyectos dado que los mismos son proyectos de vivienda con menos de 10,000 metros cuadrados de construcción.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guardan los procedimientos administrativos instaurados en los predios de referencia y en caso de contar con resolución administrativa proporcionar copia de las mismas.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/0018/2023 y Licencia de fusión de predios.

**2.- En materia de factibilidad de servicios e impacto de movilidad**

El artículo 69 de la Ley de Sustentabilidad Hídrica de la Ciudad de México, establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. En el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa.

Asimismo, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México, establece que la construcción obra nueva, ampliación y/o reforma de obras privadas estarán obligadas a la Manifestación del Estudio de Impacto de Movilidad: de uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria.

En este sentido, se solicitó a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informar si cuenta con Estudio de Impacto de Movilidad en cualquiera de sus modalidades para los predios de referencia. Al respecto, la Dirección General de Planeación y Políticas de dicha Secretaría informó que no cuenta con algún estudio vigente de Impacto de Movilidad en ninguna de sus modalidades para los predios de referencia.

Asimismo, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si cuenta con factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para los predios de referencia. Al respecto,



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos de dicho Organismo, informó lo siguiente:

- Los predios ubicados en Calzada de Tlalpan número 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, cuentan con una licencia de fusión de predios quedando como Calzada de Tlalpan número oficial 2899, colonia El Reloj, Alcaldía Coyoacán, el cual cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos número A22000297 de fecha 15 de febrero de 2024, en el que se determinó que es factible proporcionar los servicios hidrosanitarios para la edificación de 91 unidades en una superficie de construcción de 8,858.34 m<sup>2</sup> (5,783.97 m<sup>2</sup> s.n.b. y 3,074.37 m<sup>2</sup> b.n.b.), de los cuales 5,783.97 m<sup>2</sup> corresponden a uso habitacional y 3,074.37 m<sup>2</sup> corresponden a estacionamiento cubierto.
- Para los predios ubicados en Calzada de Tlalpan número 2875, 2885, 2883 y 2881, no cuenta con solicitud para Dictamen de Factibilidad de Servicios hidráulicos.

En conclusión, el proyecto denominado "Tlalpan 1" cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos número A22000297 de fecha 15 de febrero de 2024, en el que se determinó que es factible proporcionar los servicios hidrosanitarios, sin contar con Dictamen de Impacto de Movilidad; el proyecto denominado "Tlalpan 2" no cuenta con Dictamen de Impacto de Movilidad en ninguna de sus modalidades, ni con Dictamen de Factibilidad de Servicios, incumpliendo el artículo 69 de la Ley de Sustentabilidad Hídrica de la Ciudad de México y el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México.

### 3.- En materia ambiental (ruido y vibraciones) y obstrucción a la vía pública

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras, ni vibraciones, así como tampoco obstrucción a la vía pública, proveniente de trabajos constructivos.

Cabe señalar que del 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



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

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. A los predios ubicados en Calzada de Tlalpan números 2875, 2881, 2883, 2885, 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, entre las calles Cáliz y Corola, Colonia el Reloj, Alcaldía Coyoacán, les corresponde la zonificación: **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Calzada de Tlalpan S-T de Circuito Interior- Av. Rio Churubusco a: Calzada Acoxpa que les concede la zonificación **HM/8/30/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre 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 proyecto). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron inmuebles de dos niveles de altura con demoliciones en los muros de los predios 2875 y 2881, y sin inmuebles en su interior en los predios 2883 y 2885 observando en su lugar residuos sólidos de manejo especial (cascajo); ahora bien, siguiendo la numeración se observó un solo predio el cual parece corresponder a los números 2887, 2891, 2895, 2897 y 2899, delimitado mediante tapias metálicas, donde al interior se encuentran montículos de tierra, arena, grava, residuos sólidos de manejo especial (cascajo), polines de madera, varillas de acero y paneles de madera, sin que se exhibieran datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción; así mismo, en los predios números 2887, 2891, 2895, 2897, 2899, 2883 y 2885 se pudieron observar sellos de clausura por parte de la Alcaldía Coyoacán, con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/025/2022 con fecha 01 de junio de 2022.-----



Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

3. Los trabajos de construcción constatados en los predios de referencia (excavación, demolición y fusión de predios) y que se pretenden ejecutar (obra nueva), contaron en un primer momento con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, no obstante dicho Registro se quedó sin vigencia por lo que debían contar con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial para demolición y Licencia de fusión de predios, sin que cuente con los mismos, incumpliendo los artículos 47, 55 y 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el numeral DÉCIMO PRIMERO del Acuerdo de facilidades administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México publicado en fecha 04 de agosto de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; dichos trabajos no cuentan con autorización en materia de Impacto Ambiental ni con Dictamen de Impacto Urbano, no obstante este último no se requiere para ambos proyectos dado que los mismos son proyectos de vivienda con menos de 10,000 metros cuadrados de construcción.
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guardan los procedimientos administrativos instaurados en los predios de referencia y en caso de contar con resolución administrativa proporcionar copia de las mismas.
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/0018/2023 y Licencia de fusión de predios.
6. El proyecto denominado "Tlalpan 1" cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos número A22000297 de fecha 15 de febrero de 2024, en el que se determinó que es factible proporcionar los servicios hidrosanitarios, sin contar con Dictamen de Impacto de Movilidad; el proyecto denominado "Tlalpan 2" no cuenta con Dictamen de Impacto de Movilidad en ninguna de sus modalidades, ni con Dictamen de Factibilidad de Servicios, incumpliendo el artículo 69 de la Ley de Sustentabilidad Hídrica de la Ciudad de México y el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1616-SOT-387  
y acumulados PAOT-2022-2910-SOT-736  
PAOT-2024-1571-SOT-463  
PAOT-2024-1669-SOT-509

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras, ni vibraciones, así como tampoco obstrucción a la vía pública, proveniente de trabajos constructivos.

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:

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 Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/BRS