



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-42-SOT-37 y acumulado PAOT-2023-5440-SOT-1509, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 31 de mayo de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar el incumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 14 de junio de 2022.

Con posterioridad, en fecha 22 de junio de 2023, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de septiembre de 2023.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación y derribo de arbolado), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

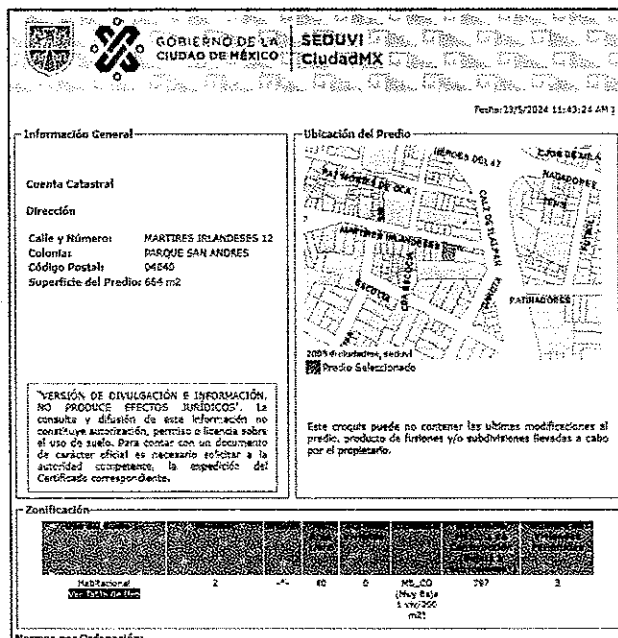
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

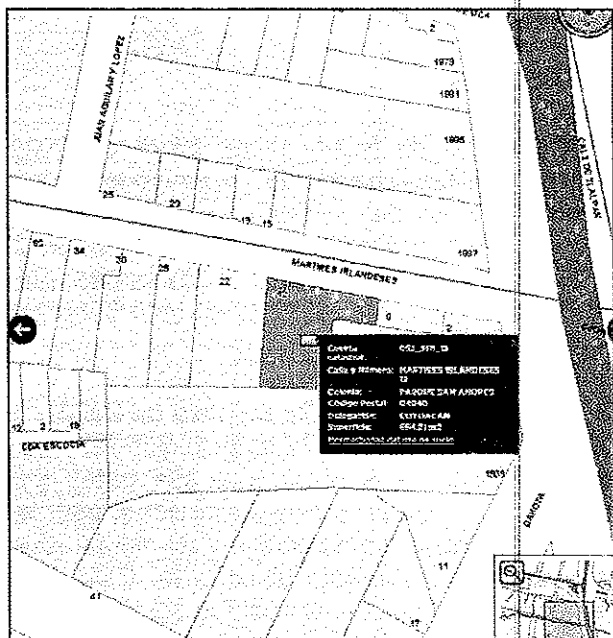
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se
tiene lo siguiente: -----

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

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: MB Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----



Fuente: SIG-



Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un predio delimitado por láminas metálicas la cual contiene una lona con la leyenda " INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL, AVISO DE OBRA QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN A-047/DOUL/62/18"; al interior del predio se localizaba en la parte posterior una construcción de 5 niveles en proceso a base de castillos y trabes coladas, entrepisos y muros de ladrillo, así como habilitado de acero para la proyección de un 6to nivel, en la parte central del predio se advierte una planta libre con columnas y muros de concreto armado, así



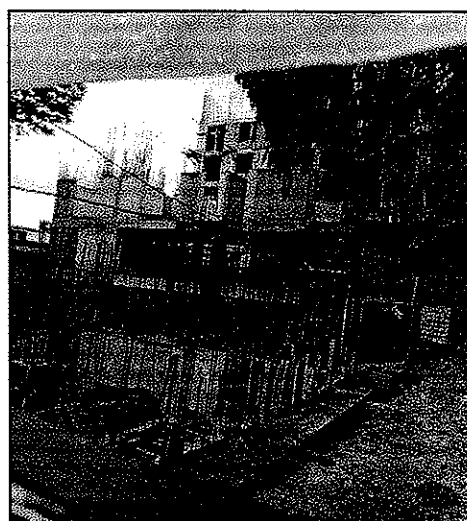
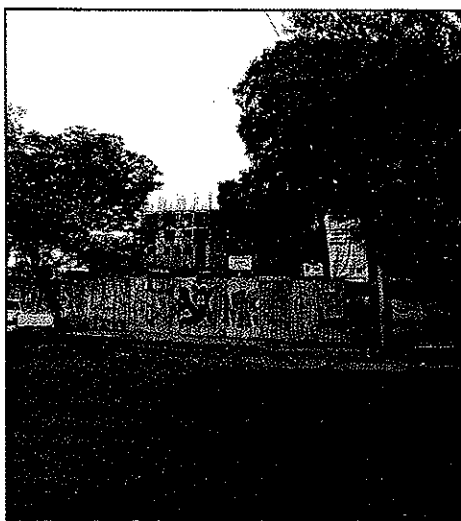
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

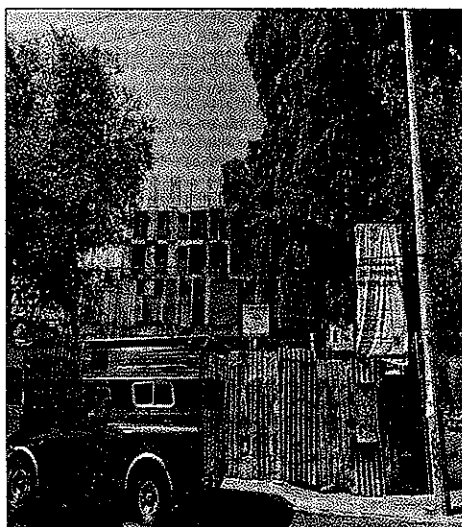
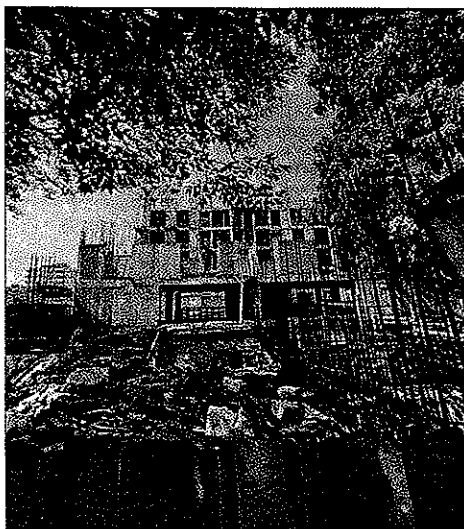
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

como el enrase de muros y habilitado de acero para en un segundo nivel en proceso de construcción, por último en la parte frontal del predio se observa una excavación con cajones de cimentación, durante la diligencia se encontraban varios trabajadores, equipo y maquinaria. En el último reconocimiento de hechos no se observaron cambios significativos toda vez que **la obra se encuentra abandonada**, toda vez que cuenta con la misma construcción en la parte posterior del predio de 5 niveles con proyección de un sexto nivel, con las mismas características, en la parte frontal del predio se constató dalas de desplante a base de varilla corrugada la cual se encuentra oxidada por intemperización, no se observaron trabajadores en el sitio, ni emisiones sonoras provenientes del interior que dieran indicios a trabajos de obra, como a continuación se muestra: -----



Fuente: PAOT 08 de septiembre 2022



Fuente: PAOT 16 de mayo 2024



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-5554-2022, dirigido al propietario y/o director responsable de obra del proyecto que se realiza en el predio de interés, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente mediante el cual acreditara la legalidad de la obra. -----

Al respecto, quien se ostentó como administrador único de la persona moral denominada "PENTAMERUS SERVICIOS Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.", mediante un oficio dirigido a esta Subprocuraduría, presentó diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- *Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2408/2017, de fecha 24 de octubre de 2017, para el predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán.*-----
- *Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-047/DOUL/62/18, el cual refiere a una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformado por 38 viviendas nuevas y 2 servicios complementarios, con sello de proyecto gestionado por INVI con fecha 30 de julio de 2018.*-----
- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18949-151ASMO18, expedido el 10 de abril de 2018, el cual determina que al predio por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la **Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 38 (TREINTA Y OCHO) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE MÁS DE 25 Y HASTA 30 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO; EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,995.20 m²,--sujeta a restricciones*--, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO.***-----

En esas consideraciones, a fin de corroborar la legalidad de las documentales presentadas, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si contaba con antecedentes de Certificados de Uso de Suelo y Aviso de realización de Obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos realizados en el predio investigado. -----

Por su parte, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18949-151ASMO18, expedido el 10 de abril de 2018, para el predio objeto de denuncia remitiendo copia simple del mismo así como las corridas financieras presentadas para su emisión, conforme a lo previsto en la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto objeto de investigación fue registrado por ese Instituto, mediante oficio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

DEO/CAT/001573/2022, la Coordinación de Asistencia Técnica informó que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México otorgó financiamiento para la construcción de 38 viviendas de interés social en el predio en comento, y anexó copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-047/DOUL/62/18, el cual refiere a una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformado por **38 viviendas y 2 servicios complementarios**. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18949-151ASMO18, expedido el 10 de abril de 2018, el cual determina que al predio por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la **Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 38 (TREINTA Y OCHO) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE MÁS DE 25 Y HASTA 30 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO; EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,995.20 m²,--sujeta a restricciones*--, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO**. -----

Respecto a la Norma General de Ordenación Número 26, es importante señalar que tiene como fin impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social y popular en la Ciudad de México, que si bien el 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo mediante el cual queda suspendida dicha Norma para desarrollos privados, esta no aplica para desarrollos que promueven organizaciones sociales mediante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-----

En esas consideraciones, si bien es cierto el predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: MB Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), también lo es que para dicho predio se tramitó y expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18949-151ASMO18, el 10 de abril de 2018, en el que se especifica la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, bajo el proyecto financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, pudiendo alcanzar la zonificación H/6/20, para la construcción de 38 viviendas en una superficie de máxima de construcción de 2,995.20 m².-----

En materia de construcción, el proyecto de obra investigado, se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 fracción I, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestaciones Construcción y cuenta con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción folio A-047/DOUL/62/18.-----

2.- En materia ambiental (afectación y derribo de arbolado)

Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado ni tocones que dieran indicios, no obstante desde vía pública se observó un individuo arbóreo en pie en el predio colindante de la especie ahuehuete, cuyas ramas ingresan al



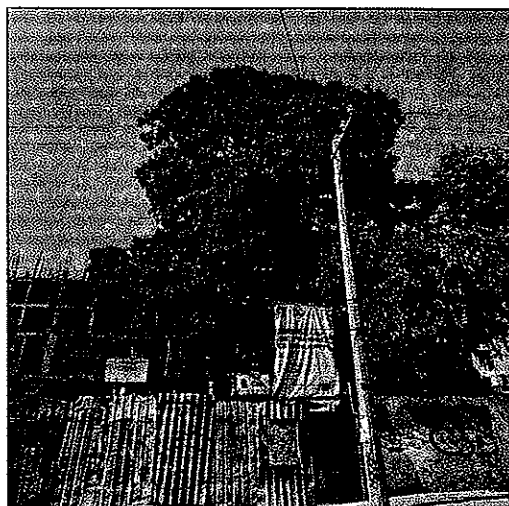
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

predio objeto de investigación de aproximadamente 17 metros de altura, como se muestra a continuación.-----



Ahora bien, mediante escrito presentado ante esta Entidad por el administrador único de la persona moral denominada "PENTAMERUS SERVICIOS Y CONSTRUCCIÓN, S.A. DE C.V.", manifestó lo siguiente: -----

"(...) considero prudente hacer patente el respeto a los individuos arbóreos que hemos mantenido desde el principio de los trabajos y que en ningún momento se ha realizado trabajo alguno que redunde en la afectación de éstos -resaltando que dentro del inmueble en el que se desarrollan los trabajos, no existía ningún árbol-. Tan es así que he de informarle que conformidad con el proyecto ejecutivo proporcionado por el Instituto de vivienda de la ciudad de México inicialmente se laboró únicamente en el cuerpo constructivo que se ubica al sur del proyecto, debido a que en la colindancia poniente del terreno, dentro de la propiedad del predio marcado con el número 22 de Mártires irlandeses, existe un magnífico ejemplar de ahuehuete, cuyas ramas ingresan al espacio vertical donde se prevé la construcción de 6 niveles de departamentos; (...) consideramos también, que obviamente las raíces ingresaban al predio en el que se preveía la cimentación para el desplante de la construcción, lo que nos llevó a proponer al Director Responsable de Obra (...) la adecuación del Proyecto Original, a efecto de impedir cualquier afectación a las raíces del árbol y permitimos solicitar la aprobación de una poda menor a la copa del árbol. (...) " (sic).-----

En consecuencia, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado ni tocones que dieran indicios, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Mártires Irlandeses número 12, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: MB Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. En materia de desarrollo urbano (zonificación), para el predio denunciado se tramitó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18949-151ASMO18, de fecha 10 de abril de 2017, expedido con base en la Norma General de Ordenación número 26, misma que tiene como fin impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social y popular en la Ciudad de México, concediéndole la zonificación H/6/20, (Habitacional, 6 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre), **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 38 (TREINTA Y OCHO) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,995.20 m. --**
3. En materia de construcción, el proyecto de obra nueva es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestaciones Construcción, y en apego de lo previsto en la fracción I del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se tramitó el Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción folio A-047/DOUL/62/18. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por láminas metálicas en la que se exhibía el aviso de obra que no requieren manifestación de construcción A-047/DOUL/62/18"; desde la vía pública se observó al interior, observando una construcción de 5 niveles en proceso a base de castillos, trabes coladas, entrepisos y muros de ladrillo, así como habilitado de acero para la proyección de un 6to nivel, en la parte central del predio se advierte una planta libre con columnas y muros de concreto armado, no obstante del último reconocimiento de hechos la obra está abandonada e inconclusa, sin que se observara algún trabajo en ejecución. -----
5. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado, tocones o esquilmos que dieran indicios alguna afectación de arbolado, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-42-SOT-37
Y ACUMULADO PAOT-2023-5440-SOT-1509

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de éste 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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. -----