



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **19 JUN 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3976-SOT-1070 y acumulado PAOT-2022-3977-SOT-1071, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de julio de 2022, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (vibraciones, afectación y derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Morelos número 9, Colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 22 y 25 de julio de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 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), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (vibraciones, afectación y derribo de arbolado), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de 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-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

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) y construcción (demolición y obra nueva).

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad. -----

Por otra parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley en comento establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del 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. -----

Asimismo, el artículo 57 fracción IV del Reglamento mencionado, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

Ahora bien, el artículo 62 fracción I del Reglamento referido, dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, los programas de vivienda de interés social o



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

popular promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda, y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos de la Ciudad de México.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **HC/4/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno).-----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de agosto de 2022 se constató un inmueble de dos niveles, sobre la fachada del inmueble se exhibe una lona que advierte que el proyecto es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de construcción ni demolición en el momento al interior del predio.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan.-----

En este sentido, mediante oficio número DEAJI/CAJC/2576/2022, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó que el proyecto constructivo que se pretende ejecutar en el predio investigado se encuentra a su cargo, presentando como medio probatorio copia del oficio número S-34/SEDUVI/700/2021, de fecha 10 de noviembre de 2021, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México otorgó el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la ejecución inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, bajo el número de registro AFVSE2021-018.-----

En relación a lo antes mencionado, es importante señalar que el 04 de agosto de 2021 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la ejecución inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, el cual derivó del Plan de Reactivación Económica para el Bienestar de la Ciudad de México 2020 y 2021, que establece como uno de sus Ejes Estratégicos la simplificación de trámites ante la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

administración pública, contemplando entre otros, facilidades para realizar la construcción de obras que representarán la oportunidad de recuperar y ampliar empleos formales, así como brindar celeridad y eficacia en los trámites en las materias aplicables para vivienda, hospitales y desarrollo de escuelas en la Ciudad de México. -----

En ese orden de ideas, las personas interesadas que obtuvieran el registro se encontraran en aptitud de iniciar obras y actividades de manera inmediata, y dentro de los seis meses siguientes a su registro. No obstante, dicho Acuerdo no exime a los interesados de tramitar 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. Por lo que durante la vigencia de su registro, los interesados debían obtener el registro de las autoridades competentes y presentarlo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2123/2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la ejecución inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, con folio **AFVSE2021-018** mediante oficio número **S-34/SEDUVI/700/2021**, de fecha 10 de noviembre de 2021, el cual tuvo una **vigencia hasta el 17 de mayo de 2022**. -----

En razón de lo anterior y de lo constatado en el reconocimiento de hechos de fecha 08 de agosto de 2022 en el cual no se constataron trabajos constructivos, el Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la ejecución inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, con folio AFVSE2021-018, ya no fue utilizado para ejecutar trabajos de construcción (demolición y obra nueva) en el predio investigado. -----

Por lo que a efecto de constatar que el proyecto a cargo del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México cuente con el Aviso correspondiente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio número SEDUVI/DGPU/0951/2023, que cuenta con el Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

Ciudad de México, con folio A-27/DGU/62/22, de fecha 07 de septiembre de 2022, con vigencia indefinida para el proyecto de vivienda de interés social con las siguientes características: -----

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie de construcción p.u.b. (m ²)	Superficie de construcción p.p.b. (m ²)	Niveles	Viviendas
	m ²	%	m ²	%				
535.80	130.53	24.40	405.27	75.60	2,433.76	418.17	6	40

Características del proyecto constructivo conforme al Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial con folio A-27/DGU/62/22.

Por otra parte, dicha Secretaría informó que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 10 de mayo de 2022, con folio 11088-151GUIV22 utilizado para el trámite del Aviso antes descrito, el cual certifica para el predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles de altura máxima, 30% de área libre mínima, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). Por otra parte, 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/Z** (Habitacional, 6 niveles de altura máxima y 20% de área libre mínima, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para 40 viviendas y una superficie total de construcción de 2,571.84 m² (sujeta a restricciones), está permitido. Tal y como se muestra a continuación: -----

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
535.80	HC/4/30/B	160.74	30	375.06	60	1,500.24	2	5
	H/6/20/Z	107.16	20	428.64	80	2,571.84	6	40

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 10 de mayo de 2022, con folio 11088-151GUIV22



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071**

De lo anterior, se desprende un proyecto constructivo de vivienda de interés social consistente en 6 niveles de altura para 40 viviendas, con una superficie de desplante de 405.27 m², un área libre de 130.53 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,433.76 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 418.17 m². -----

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. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de abril de 2024, se constató en el predio investigado la parcial demolición del inmueble preexistente, sin exhibir al exterior lona con datos de la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado, por lo que no cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición para el mismo. -----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con folio A-27/DGU/62/22, de fecha 07 de septiembre de 2022, para el proyecto de obra nueva de vivienda de interés social consistente en 6 niveles de altura y 40 viviendas, con una superficie de desplante de 405.27 m², un área libre de 130.53 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,433.76 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 418.17 m², adecuándose a la zonificación aplicable y el cual está a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. No obstante a lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de demolición de un inmueble preexistente sin contar la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, contraviniendo el artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones 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-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán valorar instrumentar visita de verificación en materia de construcción al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. –

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos individuos arbóreos ubicados al exterior del predio investigado los cuales no presentan afectaciones físicas y no se constataron indicios de derribo de arbolado al interior de dicho predio así como tampoco se constataron vibraciones. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Morelos número 9, Colonia Emiliano Zapata, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/4/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la zonificación **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles de altura máxima y 20% de área libre mínima, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), por localizarse dentro de los límites del 2º Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, que le concede la Norma General de Ordenación número 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 08 de agosto de 2022 se constató un inmueble de dos niveles, sobre la fachada del inmueble se exhibe una lona que advierte que el proyecto es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de construcción ni demolición en el momento al interior del predio. -----
3. El predio investigado cuenta con el Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con folio A-27/DGU/62/22, de fecha 07 de septiembre de 2022, para el proyecto de obra nueva de vivienda de interés social consistente en 6 niveles de altura y 40 viviendas, con una superficie de desplante de 405.27 m², un área libre de 130.53 m², una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,433.76 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 418.17 m², adecuándose a la zonificación aplicable y el cual está a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. No obstante a lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de demolición de un inmueble preexistente sin contar la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, contraviniendo el artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán valorar instrumentar visita de verificación en materia de construcción al inmueble investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos individuos arbóreos ubicados al exterior del predio investigado los cuales no presentan afectaciones físicas y no se constataron indicios de derribo de arbolado al interior de dicho predio así como tampoco se constataron vibraciones. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3976-SOT-1070
Y ACUMULADO PAOT-2022-3977-SOT-1071**

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JLE

