



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 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-2022-465-SOT-91 y acumulado PAOT-2022-4246-SOT-1135, relacionado con las denuncias ciudadanas presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2022-465-SOT-91

En fecha 19 de enero de 2022, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado), impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto de movilidad) e impacto ambiental por los trabajos que se realizan en el predio ubicado Calle Cruz Verde número 75, Colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de febrero de 2022.

PAOT-2022-4246-SOT-1135

En fecha 25 de julio de 2022, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por los



EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135

trabajos que se realizan en el predio ubicado Calle Cruz Verde número 67 y/o 75, Colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2022.

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

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en la Calle Cruz Verde número 67, Colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Cruz Verde número 67, Colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán.**

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado), impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto de movilidad) e impacto ambiental. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de fusión de predios, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), fusión de predios, ambiental (derribo de arbolado), impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto de movilidad) e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus



normas técnicas complementarias, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

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

1. En materia de fusión de predios

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 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 Delegación (ahora Alcaldía).

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado se encuentra conformado por 2 predios que cuentan con las siguientes superficies:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Calle Cruz Verde número 67, colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán	1,411.52
Calle Cruz Verde S/N, colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán	1,923.68

Al respecto, la Alcaldía Coyoacán informó que expidió la licencia número US/001/2023, de fecha 16 de febrero de 2023, para la fusión de los predios ubicados en Calle Cruz Verde número 67 y s/n, colonia



Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 3,335.20 m². -----

En conclusión, el predio ubicado en calle Cruz Verde número 67 y s/n, colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán cuenta con Licencia de Fusión de predios número US/001/2023, que le otorga la superficie de terreno de 3,335.20 m². -----

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable 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 del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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 del Distrito Federal. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----

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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por otra parte, el artículo 48 del mismo ordenamiento, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Al respecto, al predio investigado, resultado de la fusión de 2 predios, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el cual le asigna la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m²). -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por un muro de piedra braza, el cual exhibía publicidad del desarrollo. En uno de los posteriores reconocimientos de hechos, se advirtió que se realizan trabajos de construcción. -----

Asimismo, dentro de las documentales que integran el expediente, se tiene que para el predio se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6799-151JUVI22, de fecha de



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

expedición 22 de junio de 2022 y con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6802-151JUVI22, de fecha 03 de mayo de 2022, en ambos se certifican que le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m²).

En conclusión, al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m²).

3. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México aplicable por la temporalidad), establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación 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.

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del citado Reglamento, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los requisitos que se deben cumplir para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Certificado único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso.



Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio se encuentran delimitado por un muro de piedra braza, el cual cuenta con 3 accesos, uno vehicular y dos peatonales, no se constataron actividades de construcción; sin embargo, en uno de los reconocimientos de hechos se constató que se colocaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía, de fecha 08 de julio de 2022. Asimismo, en otro reconocimiento de hechos se advirtió, que exhibe una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio RCOB/016/2022, para el predio ubicado en calle Cruz Verde número 67, al interior de este se advierte un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra, a base de muro de carga de tabique rojo, al momento de la diligencia se constata la realización de trabajos de construcción consistentes en el armado de elementos estructurales (cadenas de varillas de acero); sin que se adviertan sellos en ninguno de los predios. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Coyoacán información sobre el ingreso de las documentales que acrediten los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado. Al respecto, dicha Coordinación informó que de la búsqueda en el Sistema de Ingresos de Trámites de ésta área de la materia de Registro de Manifestaciones de Construcción y Expediciones de Constancias de Alineamiento y Número Oficial y Publicitación Vecinal, localizó el ingreso de lo siguiente: -----

- Solicitud de Expedición de Constancia de Publicitación Vecinal (para la licencia de fusión) con folio PUBLI/031/2022, de fecha 24 de octubre de 2022, misma que se generó una prevención con número de oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/3125/2022. -----
- Solicitud de Expedición de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio OB/0205/2022 de fecha 23 de febrero de 20202, trámite del cual se hizo una prevención mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/1666/2022, que no fue subsanada por los interesados. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

- Solicitud de Expedición de Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieran Registro de Manifestación tipo B con folio PUBLI/020/2000 OB/0205/2022, de fecha 23 de febrero de 2022, trámite el cual fue autorizado mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/3220.
- Solicitud de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCOB/0016/2022, de fecha 05 de septiembre de 2022.
- Solicitud de Expedición de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con fecha con folio OB/1971/2022, de fecha 18 de octubre de 2022, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4696/2022, se hizo una prevención y con oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/5459/2022, se dio por no presentada toda vez que no se cumplió con los requerimientos de la autoridad.
- Solicitud de Expedición de Constancia de Publicitación Vecinal (para la licencia de fusión) con folio PUBLI/031/2022, de fecha 24 de octubre de 2022, mediante oficio número de oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/5462/2022, se realizó la prevención correspondiente. Posteriormente mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/084/2023, de fecha 17 de enero de 2023, se autorizó la Publicitación vecinal para Licencia de Fusión.

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía, informó que cuenta con lo siguiente:

- Registro de Manifestación de Construcción "B" folio RCOB/016/2022, con vigencia del 05 de septiembre de 2022 al 05 de septiembre de 2025.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6799-151JUV122, de fecha de expedición 22 de junio de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6802-151JUV122, de fecha de expedición 03 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0205/2022, de fecha 01 de junio de 2022.
- Licencia de Fusión de predios 001/2023, de fecha 20 de abril de 2023.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

- Memoria Descriptiva del proyecto a ejecutarse. -----

En ese sentido, del análisis realizado a la documentación referida, se obtuvieron los siguientes datos:

	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción BNB m ²	Niveles	viviendas
Zonificación H/2/40/MB	3335.20	1334.00	2001.12	4,002.24	-----	-----	2	16
RMC, Tipo B, folio RCOB/016/2022	3335.20	2005.20	1330.00	2851.38	2851.38	-----	2	15
Licencia de Fusión de predios	3335.20	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	3335.20	2005.20	1330.00	2851.38	-----	-----	2	15

De lo anterior se advierte que las superficies no rebasan los límites permitidos por la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Sin embargo, es importante señalar que de las documentales que se encuentran contenidas en el expediente del Registro de Manifestación B folio RCOB/016/2022, se advirtió que para el trámite se utilizaron dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, los cuales si bien son para el predio Cruz Verde número 67, las superficies de construcción, área libre, desplante y número de viviendas son incompatibles con la superficie que se Registro en la Manifestación de Construcción, por lo cual incumple con el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar respecto al motivo de la colocación de sellos clausura, de fecha 08 de julio de 2022, en el predio investigado. Al respecto, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que en fecha 08 de julio de 2022, se emitió resolución administrativa en la que se ordenó imponer clausura, como consecuencia de las oposiciones del visitado en fechas 25 de mayo y 08 de julio de 2022, respectivamente. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de construcción continuaron, toda vez que se encuentra en etapa de acabados, sin que al momento de la diligencia se adviertan trabajos de construcción. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan cuentan con Registro de Manifestación Tipo "B" número RCOB/016/2022, para la construcción de 15 viviendas de 2 niveles, asimismo dicho proyecto se adecua a la zonificación establecida por el Programa Delegacional; sin embargo, existen inconsistencias respecto a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo presentados para el mismo, ya que las superficies de construcción, área libre, desplante y número de viviendas son incompatibles con la superficie que se Registro en la Manifestación de Construcción, por lo cual incumple con el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, prevenir al particular para que regularice las irregularidades detectadas, en caso contrario iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/016/2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

4. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, disponen que la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron diversos individuos arbóreos al interior, no se advirtió indicios de derribo de arbolado, asimismo durante la diligencia se observó a personal de la Alcaldía y a elementos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana, quienes refieren que al interior se realizó el derribo de diversos individuos arbóreos y que no se emitió autorización para dicha actividad. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con solicitud de derribo de arbolado, así como prevenir al particular a efecto de que se adegue el proyecto arquitectónico con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los arboles existentes de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RANAT-2015. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, informó que para los predios investigados no localizó antecedente de registro de solicitud, dictamen técnico o autorización para poda y/o derribo de arbolado. -----

Por lo anterior, dicha Dirección informó que la Subdirección de Procesos Jurídicos de la Alcaldía solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa llevar a cabo visita de verificación en materia de Protección Ecológica y así dar inicio al procedimiento administrativo de sanción contra quien resulte responsable. -----

En el último reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constaron sellos de Clausura por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 08 de enero de 2024. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente se advierte que se realizó el derribo de árboles en el interior del predio, los cuales no contaron con autorización por parte de la Alcaldía Coyoacán. -----

Corresponde a la Alcaldía, sustanciar el procedimiento administrativo en materia de protección ecológica y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el motivo de la colocación de sellos en el predio investigado de fecha 08 de enero de 2024, así como el estado que guarda dicho procedimiento. -----



5. En materia de impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto de movilidad) e impacto ambiental

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el Reglamento establecerá los casos en que se deba de llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En estos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio que determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en la Ciudad de México. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 fracción I del citado Reglamento, establece que los proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse.

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, V y VII, disponen que para la obtención del Registro de Manifestación de Proyectos de Vivienda de más de 10,000 m² de construcción; y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que émita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en si caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, entre



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

dichas obras o actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México 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. -----

Para el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en calle Cruz Verde número 67, cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número RCOB/016/2022, en el cual se registró la construcción de 15 viviendas de 2 niveles, en un predio con una superficie de terreno de 3335.20 m², superficie de desplante de 1330.00 m², superficie de área libre de 2005.20 m² y superficie máxima de construcción de 2851.38 m², por lo que dicho proyecto no se encuentra dentro de los supuestos en los que requiere de Dictamen de Impacto Ambiental e impacto urbano. -----

En materia de movilidad, la Ley de Movilidad de la Ciudad de México establece en su artículo 53 que el Estudio de impacto de movilidad tiene por objeto que la Secretaría evalúe y dictamine las posibles influencias o alteraciones generadas por la realización de obra y actividades privadas dentro del territorio de la Ciudad, sobre los desplazamientos de personas y bienes, a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa General de ordenamiento territorial y los principios establecidos en la Ley. -----

Asimismo, el artículo 54 de la Ley en cita establece en su último párrafo que con la finalidad de contribuir con la simplificación administrativa y no contravenir lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), no están sujetos a la presentación del Estudio de Impacto de Movilidad en cualquiera de sus modalidades: la construcción y/o ampliación de vivienda unifamiliar, así como la vivienda plurifamiliar no mayor a diez viviendas siempre y cuando estas no cuenten con frente a una vialidad primaria. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México informar si emitió Estudio de Impacto de Movilidad en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. Al respecto, dicha Secretaría informó que no cuenta con solicitud de Dictamen de Impacto de Movilidad en ninguna de sus modalidades.

En conclusión, el proyecto que se ejecuta requiere del trámite de un Dictamen de Impacto de Movilidad, toda vez que se encuentra en el proceso de construcción de 15 viviendas, esto de conformidad con el artículo 54 último párrafo de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Movilidad, determinar lo que conforme a derecho corresponda.

En materia de factibilidad de servicios, a solicitud de esta Subprocuraduría el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con oficio de prevención número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPHSH-DPPOS-03338/DGPHSH/2023, mediante el cual se solicitó al usuario presentar la documentación faltante, mismo que a la fecha no se ha presentado para notificarle dicho oficio, por lo que una vez que el usuario subsane lo solicitado se podrá continuar con el trámite correspondiente de Dictamen de factibilidad de servicios Hidráulicos.

En conclusión, en el predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda.

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. El predio ubicado en Calle Cruz Verde número 67, Colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Cruz Verde número 67 y s/n, colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con la Licencia de Fusión de predios número US/001/2023, que le otorga la superficie de terreno de 3,335.20 m².
2. Al predio investigado, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el cual le asigna la siguiente zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m²). -
3. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) consistente en la edificación hasta el momento de un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de acabados, exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan cuentan con Registro de Manifestación Tipo "B" número RCOB/016/2022, para la construcción de 15 viviendas de 2 niveles, asimismo dicho proyecto se aadecua a la zonificación establecida por el Programa Delegacional; sin embargo, existen inconsistencias respecto a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo presentados para el mismo, ya que las superficies de construcción, área libre, desplante y número de viviendas son incompatibles con la superficie que se Registro en la Manifestación de Construcción, por lo cual incumple con el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, prevenir al particular para que regularice las irregularidades detectadas, en caso contrario iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/016/2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizó el derribo de individuos arbóreos en el interior del predio investigado, actividades que no contaron con autorización por parte de la Alcaldía Coyoacán.
7. Corresponde a la Alcaldía, sustanciar el procedimiento administrativo en materia de protección ecológica y determinar lo que conforme a derecho corresponda.
8. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el motivo de la colocación de sellos en el predio investigado de fecha 08 de enero de 2024, así como el estado que guarda dicho procedimiento.
9. El proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en calle Cruz Verde número 67, cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número RCOB/016/2022, en el cual se registró la construcción de 15 viviendas de 2 niveles, en un predio con una superficie de terreno de 3335.20 m², superficie de desplante de 1330.00 m², superficie de área libre de 2005.20 m² y superficie máxima de construcción de 2851.38 m², por lo que dicho proyecto no se encuentra dentro de los supuestos en los que requiere de Dictamen de Impacto Ambiental e impacto urbano.
10. El proyecto que se ejecuta requiere del trámite de un Dictamen de Impacto de Movilidad, toda vez que se encuentra en el proceso de construcción de 15 viviendas, esto de conformidad con el artículo 54 último párrafo de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.
11. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Movilidad, determinar lo que conforme a derecho corresponda.
12. Los predios objeto de investigación no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-465-SOT-91
Y ACUMULADO PAOT-2022-4246-SOT-1135**

13. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda.

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:

R E S U E L V E

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México y 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.

JAVC/WPB/RS