

VENTANILLA DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA, NUEVO MECANISMO PARA AGILIZAR TRÁMITES INMOBILIARIOS EN LA CDMX

FEBRERO 2025

Resumen Ejecutivo:

- El 22 de enero de 2025 se publicó el Acuerdo que establece la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria en la Ciudad de México, un nuevo mecanismo para agilizar los trámites relacionados con el desarrollo inmobiliario. Su objetivo es simplificar procedimientos, aumentar la transparencia y brindar mayor certeza al sector mediante la coordinación entre diversas dependencias gubernamentales, como las Secretarías de Gobierno, Medio Ambiente y Movilidad, entre otras.
- Este sistema se enfocará en proyectos de gran envergadura y comenzará a operar a más tardar el 6 de marzo de 2025, buscando mejorar la eficiencia administrativa y reducir la burocracia en permisos clave para el desarrollo urbano.

El 22 de enero de 2025 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Acuerdo por el que se establece el mecanismo para facilitar la gestión de trámites denominado Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México (el "Acuerdo").

Con este Acuerdo, el Gobierno de la Ciudad de México reconoce al sector de la construcción como un pilar clave de la economía y fundamental para el desarrollo del país, destacando la importancia de brindar mayor certidumbre al sector mediante mecanismos administrativos transparentes y eficientes que faciliten la simplificación de trámites y procedimientos en el desarrollo inmobiliario.

Se establece la creación de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México (la "Ventanilla"), cuya operación estará a cargo de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (la "Secretaría").

PROCEDIMIENTOS VINCULADOS

La Ventanilla actuará como una herramienta clave para agilizar los procedimientos relacionados con los Proyectos Inmobiliarios que requieran la aplicación ante la Secretaría de alguno de los siguientes trámites:

1. Constitución del Polígono de Actuación.
2. Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor).
3. Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con la aplicación de la Norma de Ordenación 26 para la Secretaría de Vivienda y SERVIMET.
5. Impacto Único.

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS

Los Proyectos Inmobiliarios clasificados para gestionarse a través de la Ventanilla incluyen:

- **Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción:** Incluyendo aquellos destinados a la vivienda de interés social o popular, con comercio o servicios de bajo impacto incluidos en el registro de manifestación tipo C.
- **Proyectos no habitacionales con más de 5,000 m² de construcción:** Incluyendo oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento
- **Proyectos de usos mixtos con más de 5,000 m² de construcción:** Exceptuando aquellos destinados a vivienda de interés social, popular o desarrollados en el marco de programas del Gobierno Federal o Local, que incluyan comercio o servicios de bajo impacto, registrados en la manifestación tipo B.

DEPENDENCIAS INVOLUCRADAS

La Secretaría colaborará estrechamente con las Alcaldías competentes, conforme a las características y necesidades de cada proyecto inmobiliario y con las siguientes entidades de la Ciudad de México:

1. Secretaría de Gobierno;
2. Secretaría de Administración y Finanzas;
3. Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil;
4. Secretaría de Gestión Integral del Agua;
5. Secretaría del Medio Ambiente;
6. Secretaría de Movilidad; y el
7. Instituto para la Seguridad de las Construcciones.

IMPLEMENTACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

El Acuerdo entró en vigor el 23 de enero de 2025 y la Ventanilla deberá comenzar a operar a más tardar el 6 de marzo de 2025. Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor se continuarán de acuerdo con el procedimiento tradicional vigente, conforme a la legislación aplicable.

Existen diversos aspectos del Acuerdo que aún deben ser precisados. La Secretaría deberá emitir los lineamientos correspondientes para la operación de la Ventanilla y la mesa de trabajo a más tardar el 13 de febrero de 2025. Asimismo, la Comisión de Impacto Único deberá publicar los lineamientos para el análisis de los proyectos en la misma fecha.

Además, como consecuencia de la aplicación del Acuerdo, las instancias competentes de la Administración Pública de la Ciudad de México deberán revisar y ajustar sus procedimientos a más tardar el 6 de marzo de 2025.

Consulta [aquí](#) el Acuerdo de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México.

Claudia Rodríguez
Socio
crodriguez@s-s.mx

Vicente Grau
Socio
vgrau@s-s.mx

Heriberto Garza
Socio
hgarza@s-s.mx