



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AÑO 2023**.

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1975-SOT-479 y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487, PAOT-2022-2459-SOT-626, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de abril 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de abril de 2022.

Con fecha 06 de abril 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril de 2022.

Con fecha 05 de mayo de 2022, varias personas que omitieron manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón Primera Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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.



Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

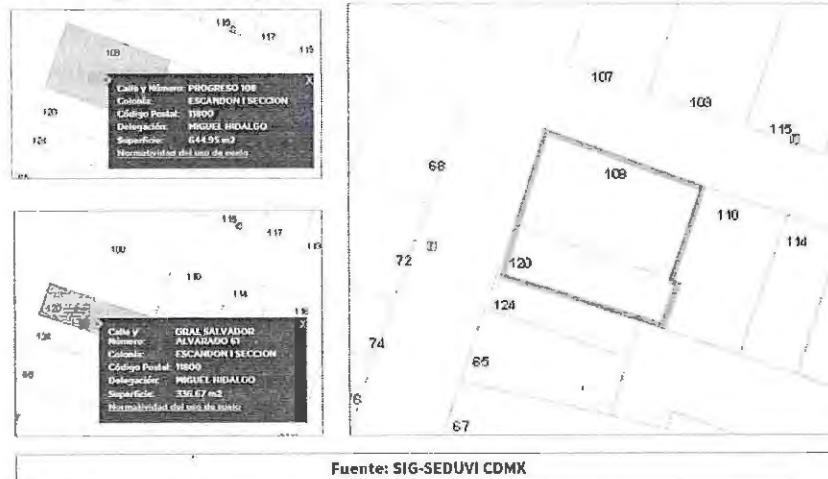
En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

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

1. Respecto de la fusión de predios.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 y 19 de mayo de 2022, se constató un predio delimitado con tapias metálicas que cuenta con dos frentes, uno sobre la calle General Salvador Alvarado y otro sobre la calle Progreso.

Al respecto, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), se advierte que el predio objeto de investigación se encuentra conformado por 2 inmuebles, localizados en **calle Progreso número 108 y calle General Salvador Alvarado número 61**, tal y como se advierte en la siguiente imagen:



Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes de Constancia de Publicitación Vecinal y de Licencia de Subdivisión, fusión o reotificación de predios. En respuesta, la Subdirección de Licencia adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que cuenta con:



Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

- Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios número 141/2019, folio F-151-2019, de fecha 28 de noviembre de 2019, para los predios ubicados en calle Progreso número 108 y calle General Salvador Alvarado número 61, en la colonia Escandón I Sección de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Licencia de Fusión de Predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS007/2020, de fecha 02 de junio de 2020, para una superficie total fusionada de 986 m², correspondiente a los predios localizados en calle Progreso número 108 y calle General Salvador Alvarado número 61. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 457/2020, de fecha 25 de septiembre de 2020, para el predio de **General Salvador Alvarado número 61**, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los predios ubicados en calle Progreso número 108 y calle General Salvador Alvarado número 61, en la colonia Escandón I Sección de la Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios folio F-151-2019, de fecha 28 de noviembre de 2019, Licencia de Fusión número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS007/2020, expedida el 02 de junio de 2020 y con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 457/2020, de fecha 25 de septiembre de 2020, quedando registrados con el domicilio de **General Salvador Alvarado número 61**, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con una superficie de 986 m². -----

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 y 19 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Procuraduría hizo constar que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, en el que se realizaban trabajos de demolición al interior, identificando únicamente un inmueble preexistente con nomenclatura 108, con frente sobre calle Progreso, el cual se encontraba parcialmente demolido. Asimismo, se observaron letreros con los datos de la demolición total de un inmueble de 4 niveles, entre otros datos, que refieren que el proyecto cuenta con: Adhesión al Sistema de Actuación por Cooperación inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de fecha 30 de septiembre de 2020, Acuerdo de Facilidades para inicio de obras con folio de registro AFSACT2021-001, de fecha 10 de septiembre de 2021, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 002272/21, de fecha 02 de septiembre de 2021, Autorización con folio de registro 000216/22, de fecha 25 de enero de 2022 y con Dictámenes Técnicos en materia de conservación patrimonial números SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0058/2021 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, de fechas 17 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2022, respectivamente. Durante las diligencias no se constataron trabajos constructivos, observando sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----



Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

Posteriormente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para llevar a cabo una fusión de predios y/o para realizar actividades de intervención o construcción (demolición y obra nueva) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial; además, anexó copia simple de los siguientes documentos:

- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0058/2021, de fecha 17 de febrero de 2021, mediante el cual se emitió **dictamen técnico favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la **demolición total** de una superficie de 3,434.72 m² en 5 niveles (P.B. + 3 Niveles + P. Azotea), así como el proyecto de **construcción de obra nueva** para departamentos en 15 niveles (2 Niveles de sótano + P.B. + 14 Niveles), con una altura sobre el nivel de banqueta de 44.64 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 7,860.20 m² y 1,972 m² bajo nivel de banqueta, para proporcionar 59 cajones de estacionamiento en 2 niveles de estacionamiento.
- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, de fecha 16 de marzo de 2022, mediante el cual se emitió **opinión técnica favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la **revalidación de la vigencia** del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0058/2021, de fecha 17 de febrero de 2021.
- Memoria Descriptiva del proyecto “Patio Progreso”.

Por otra parte, se notificó el oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de investigación, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 25 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como apoderada legal de “Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, Institución Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración No. 3487”, persona moral presuntamente propietaria del inmueble ubicado en calle General Salvador Alvarado número 61, manifestó que “(...) **para esta etapa de demolición en la que nos encontramos actualmente, hemos iniciado estos trabajos con base al ‘Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la zona Tacubaya (SAC Tacubaya)**, (...)”; además, anexó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

- Oficio SEDUVI/DGOU/2043/2021 de fecha 10 de septiembre de 2021, relativo al Aviso de Registro al **Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la zona Tacubaya (SAC Tacubaya)** para el proyecto “Patio Progreso”, con folio de registro **AFSACT2021-001**.
- Opinión Técnica favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, de fecha 16 de marzo de 2022, emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5824-151DEMA22, de fecha 06 de abril de 2022, emitido para el predio ubicado en calle **General Salvador Alvarado número 61**, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626**

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informar si para el predio investigado emitió Dictamen para la constitución de un polígono de actuación y/o para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano. En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no se localizó antecedente al respecto. -----

Del mismo modo, en respuesta a la solicitud planteada en el párrafo que antecede, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, informó que para el inmueble objeto de investigación cuenta con los siguientes Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo: _____

- **Folio 5824-151DEMA22**, de fecha 06 de abril de 2022, que certifica la zonificación H/5/30/A, así como la aplicación del Dictamen para la obtención del potencial constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de uso del suelo e intensidad de construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya. -----
 - **Folio 18128-151RAAL20**, de fecha 19 de enero de 2021, que igualmente se certifica la zonificación H/5/30/A, así como la aplicación del Dictamen para la obtención del potencial constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de uso del suelo e intensidad de construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya.-

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde octubre de 2008 hasta septiembre de 2021**, los dos inmuebles investigados contaban con 4 niveles, con locales comerciales en planta baja; posteriormente, para **mayo y julio de 2022**, en los reconocimientos de hechos realizados por esta Procuraduría, se constató que el inmueble identificado con el número 61 de la calle General Salvador Alvarado fue demolido en su totalidad, mientras que el identificado con el número 108 de la calle Progreso se encontraba parcialmente demolido, observando que los dos predios están delimitados con tapiales metálicos; y posteriormente, en **agosto de 2022 y enero de 2023**, se advierte que se llevó a cabo la demolición total de los dos inmuebles preexistentes; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps



Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 32, No. 4, December 2007
DOI 10.1215/03616878-32-4 © 2007 by The University of Chicago



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626



Agosto 2022



Enero 2023

Fuente: Google Maps

a) Respecto de la aplicación del “Acuerdo por el que se Constituye el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya en la Delegación Miguel Hidalgo”.

De las constancias que obran en el expediente, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen para la obtención del Potencial Constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de Uso del Suelo e Intensidad de Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya, para los predios ubicados en las calles Progreso número 108 y Gral. Salvador Alvarado número 61, número S-34 SEDUVI/1443/2020, de fecha 21 de diciembre de 2020.

Dicho documento otorga al predio objeto de investigación, el aprovechamiento del potencial constructivo con los siguientes lineamientos:

| Dirección de los predios | Superficie de los predios m ² | Uso del Suelo | Área Libre mínima m ² | Área Máxima de desplante m ² | Superficie máxima de construcción m ² | Niveles | Viviendas |
|--|--|--------------------|----------------------------------|---|--|-------------------|-----------|
| Progreso número 108 y General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo | 986.00 | Habitacional | 299.25 | 686.75 | 3,451.00 | Hasta 11, 14 y 15 | 30 |
| | | Habitacional Mixto | | | 4,409.20 | | 75 |
| Total | - | - | - | - | 7,860.20 | - | 105 |

Asimismo, el citado Dictamen refiere que: “(...) se pretende desarrollar la construcción de un conjunto de usos mixtos, consistente en un basamento con uso Comercial de 1 nivel (P.B.); que únicamente para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 2 niveles (P.B. + 1 nivel) sobre nivel de banqueta, toda vez que el mismo cuenta con una altura de entrepiso de 4.32 metros, superando la altura máxima permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la ‘Zona Patrimonial de Tacubaya del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes; sobre el cual se desarrollará la construcción de 3 torres para uso Habitacional para quedar de la siguiente manera: una de ellas con 13



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

niveles (13 niveles + azotea), alcanzando una altura de 41.76 metros más cuba de tinacos, para una altura máxima de 44.64 metros; la segunda torre contará con 12 niveles, con una altura máxima de hasta 38.88 metros al nivel de azotea y la última torre 9 niveles con una altura máxima de hasta 30.24 metros al nivel de azotea, quedando en conjunto con el basamento edificaciones de 11, 14 y 15 niveles (P.B. + 10, 13 y 14 respectivamente), para albergar hasta 105 viviendas. (...)”.

Además, el multicitado Dictamen establece en su Considerando X, inciso f) que previo a cualquier intervención, se deberá obtener el dictamen respectivo en materia de Conservación Patrimonial. Al respecto, como se mencionó en párrafos anteriores, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI envió copia del dictamen técnico favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0058/2021, así como su revalidación número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, para la demolición total y el proyecto de obra nueva. Es importante mencionar que para su emisión, ambos documentos consideraron los lineamientos autorizados en el Dictamen para la Obtención del Potencial Constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de Uso del Suelo e Intensidad de Construcción del SAC Tacubaya.

En conclusión, el predio ubicado en calle General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con Dictamen para la obtención del Potencial Constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de Uso de Suelo e Intensidad de Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya, número **S-34 SEDUVI/1443/2020**, de fecha 21 de diciembre de 2020, el cual otorga al predio **uso de suelo mixto y 10 niveles adicionales**, quedando con una superficie máxima de construcción de 7,860.20 m² sobre nivel de banqueta para comercio en planta baja y 105 viviendas.

b) Respecto de la aplicación del “Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad y de las documentales aportadas por el particular, se desprende que para el predio investigado se trató un folio de registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya.

En virtud de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informar si emitió el oficio SEDUVI/DGOU/2043/2021, de fecha **10 de septiembre de 2021**, referente al folio de registro **AFSACT2021-001**. En respuesta, la Dirección General en comento corroboró la emisión del citado documento y envió copia certificada del mismo.

Ahora bien, de la revisión realizada al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (GOCDMX) el **27 de julio de 2021**, se advierte que se establece lo siguiente:

“(...) 2.- Dentro de los 6 meses siguientes al registro del formato que se menciona en el numeral 1, deberán iniciar las obras y actividades correspondientes a la construcción del proyecto pretendida; osimismo, **las personas interesadas deberán presentar el Estudio de Impacto Urbano y el estudio de impacto ambiental que corresponda**, (...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

En caso de incumplimiento en los requisitos mínimos para la integración, evaluación y seguimiento de los proyectos, se procederá a dar de baja el registro de que se trate, quedando obligadas a cumplir con las medidas couteiores y de seguridad, osí como con las sanciones que al efecto determinen las autoridades competentes.

Las personas interesadas deberán presentar ante las autoridades competentes un informe con la evidencia que demuestre el inicio de las obras y/o las actividades para la ejecución del proyecto en la temporalidad señalada.

La ejecución inmediata de las obras y actividades no exime a las personas interesadas para que tramiten y obtengan las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la construcción, instalación, operación y mantenimiento del Proyecto, cuando así lo consideren otras leyes y reglamentos que corresponda aplicar a la Administración Pública de la Ciudad de México, Alcaldías u otras Autoridades Federales competentes.

3.- Podrán solicitar prórroga hasta por dos ocasiones mediante escrito dirigido a la autoridad competente, con 5 días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido, debiendo justificar los motivos que le impiden el cumplimiento de dicho término. Si se persiste en el incumplimiento de sus obligaciones las autoridades actuarán conforme a derecho corresponda. En el entendido de que las obras deberán regularizarse a más tardar el 31 de diciembre de 2022. (...)” [sic].

Énfasis añadido.

Al respecto, se giró oficio a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, a efecto de que informara si para el predio objeto de investigación emitió Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, esa Dirección General remitió copia certificada del **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo** número SEDUVI/DGPU/1784/2021, DGPU/DGU.21/DEIU/0033/2021, de fecha 30 de junio de 2021, para la construcción de un conjunto habitacional, desarrollado en 3 torres de 11, 14 y 15 niveles para albergar 105 viviendas (P.B. + 10 niveles, P.B. + 13 niveles y P.B. + 14 niveles) y comercio en planta baja y primer nivel, así como 2 sótanos para uso de estacionamiento, denominado “Patio Progreso”, con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de **7,860.20 m²**. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), informar si para el predio investigado cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 002272/21, de fecha 02 de septiembre de 2021 y Autorización con folio de registro 000216/22, de fecha 25 de enero de 2022. En respuesta, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-579/2021, de fecha 02 de septiembre de 2021, para el: “(...) proyecto denominado ‘Patio Progreso’, consistente en la construcción de un edificio de departamentos de 15 niveles s.n.b. (PB conformada por niveles 1 y 2, con área de comercio +13 niveles de departamentos), 3 niveles b.n.b. (Estacionamiento con 59 cajones para autos y servicios) con cuarto de máquinas, la superficie total de construcción es de 9,892.90 m² (7,860.20 m² s.n.b. y 2,032.70 m² b.n.b.), también contempla la demolición total de dos edificios existentes actualmente en el predio, cuya superficie total es de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

3,434.72 m². existen 9 árboles al exterior del predio que NO se afectarán y 7.43 m² de área verde al exterior del predio 'jardineras' que tampoco serán afectadas, al interior del predio no existen árboles ni áreas verdes.". -----

Ahora bien, continuando con el análisis del numeral 2 del "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya", de los anexos aportados en el correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría el 25 de mayo de 2022, se advierte que el particular presentó escrito ante la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 18 de marzo de 2022, mediante el cual informó respecto al inicio de los trabajos de demolición; asimismo, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano tramitado ante la SEDUVI, el cual fue emitido desde el 30 de junio de 2021, y con autorización en materia de impacto ambiental en la modalidad de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ingresada ante la SEDEMA en fecha 02 de septiembre de 2021.-----

No obstante, en vista de que los trabajos de demolición comenzaron a ejecutarse en marzo de 2022, se desprende que el particular debió tramitar ante la Alcaldía Miguel Hidalgo la Constancia de Publicitación Vecinal y la Licencia de Construcción Especial para los trabajos de demolición, por lo que a solicitud de esta Procuraduría, en fecha 16 de agosto de 2022 la Subdirección de Licencia adscrita a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que el 12 de abril de 2022 recibió una solicitud de trámite de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición para el predio de mérito, en la que se emitió un Acuerdo de Prevención. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el particular ha desahogado el Acuerdo de Prevención para el trámite de la Constancia de Publicitación Vecinal para los trabajos de demolición, informando en su caso si emitió la Licencia de Construcción Especial correspondiente, así como si se ha presentado solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal para los trabajos de obra nueva; solicitud que fue reiterada, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuenta con respuesta. -----

Posteriormente, considerando lo establecido en el numeral 3 del referido Acuerdo de Facilidades Administrativas, respecto a que los particulares tenían hasta el 31 de diciembre de 2022 para regularizar las obras o en su caso solicitar prórroga antes del vencimiento del plazo establecido, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informar si el folio de registro **AFSACT2021-001** se encuentra vigente, o si el particular presentó alguna prórroga o solicitud de nuevo registro. En respuesta, la Dirección General en comento informó que en fecha 15 de diciembre de 2022, se presentó solicitud de registro al "Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la demarcación territorial Miguel Hidalgo", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 11 de agosto de 2022, para la cual se emitió el oficio SEDUVI/DGOU/2890/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, en el que se otorgó el folio de registro **AFSACT2022-002**. -----

Dicho lo anterior, es importante destacar lo que establece el Transitorio Tercero del "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **27 de julio de 2021**, que a la letra dice: -

"(...) **TERCERO.** Las facilidades contempladas en el presente Aviso tendrán la vigencia en términos del numeral 1, por lo que una vez iniciadas las obras y actividades, los efectos serán durante la vida útil del proyecto que trate. (...)". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

Énfasis añadido.

Es decir, se establece claramente la obligatoriedad de dar cumplimiento a los efectos del citado Acuerdo una vez que se han iniciado las obras, por lo que en el caso que nos ocupa, **el particular debió solicitar una prórroga, no un nuevo folio de registro**, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; situación que no aconteció. -----

En esta tesisura, se desprende que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **27 de julio de 2021, deberá darse de baja el folio de registro AFSACT2021-001**, toda vez que los trabajos de demolición ejecutados debieron regularizarse a más tardar el 31 de diciembre de 2022; sin que a la fecha de emisión de la presente, esta unidad administrativa tenga conocimiento de que el predio investigado cuente con Constancia de Publicitación Vecinal y Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

Aunado a lo anterior, de la revisión al “*Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la demarcación territorial Miguel Hidalgo*”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha **11 de agosto de 2022**, se advierte que establece lo siguiente: -----

“(...) PRIMERO. Con el objeto de fortalecer el desarrollo económico de la Ciudad de México, así como de proteger a la población de los impactos negativos generados por la pandemia mundial ocasionado por el COVID-19, se don a conocer los criterios, directrices y facilidades administrativas que se otorgan para la ejecución de proyectos susceptibles de iniciar obras y actividades inherentes a la demolición, preparación, y/o construcción de manera inmediata, (...)”. -----

Lo subrayado es propio.

De lo antes citado, y como se refirió en párrafos precedentes, se desprende que para el predio investigado el particular presentó ante la Alcaldía Miguel Hidalgo el **aviso de inicio de los trabajos el 18 de marzo de 2022**, aunado a que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa se constataron trabajos de demolición; es decir, es evidente que se iniciaron actividades previo a la publicación del “Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la demarcación territorial Miguel Hidalgo”, en fecha **11 de agosto de 2022**, por lo que el proyecto que nos ocupa no encuadra dentro del objeto del citado Acuerdo, que establece explícitamente su aplicación para proyectos susceptibles de iniciar obras de manera inmediata, y por lo tanto no es viable que se haya otorgado un nuevo registro con folio **AFSACT2022-002** para el predio de mérito. -----

En conclusión, para el predio ubicado en calle General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se registraron los folios **AFSACT2021-001** y **AFSACT2022-002** a los Acuerdos de Facilidades Administrativas para proyectos del SAC Tacubaya, publicados en la GOCDMX el 27 de julio de 2021 y el 11 de agosto de 2022, respectivamente. No obstante, estos folios deberán darse de baja, toda vez que los trabajos de demolición



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

ejecutados debieron regularizarse a más tardar el 31 de diciembre de 2022, aunado a que el proyecto "Patio Progreso" no encuadra dentro del objeto del Acuerdo publicado en agosto de 2022, y por lo tanto no puede sujetarse a su aplicación.

En este orden de ideas, recapitulando todas las documentales e instrumentos analizados en este apartado, es importante mencionar que con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada de fecha 25 de julio de 2023, que se realizó una consulta vía internet, localizando las páginas web: <https://www.generalsalvadoralvarado61.com/> y <https://www.lahaus.mx/ed/ciudad-de-mexico/desarrollo-totem-escandon-departamentos>, en las que se advierte información de un proyecto constructivo de 15 niveles para 105 viviendas con planta baja comercial, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:

PATIO PROGRESO

Información Salvador Alvarado 61

Domicilio:

Calle 26 entre Alvarado y General Escandón, Colonia CP 11200, Miguel Hidalgo, D.F.

Descripción:

Construcción de nuevo edificio para vivienda en terreno de 30x20m2 que consta de 15 niveles, planta baja comercial, 105 viviendas tipo apartamento y 1 planta baja comercial.



Fuente: <https://www.generalsalvadoralvarado61.com/>

Fuente: <https://www.lahaus.mx/ed/ciudad-de-mexico/desarrollo-totem-escandon-departamentos>

Adicionalmente, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 26 de junio y 30 de agosto de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que el predio objeto de investigación continúa delimitado con tapias metálicas y al interior se encuentra baldío, sin constatar trabajos constructivos. Durante la diligencia se observó que el predio cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno) y se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**. Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5824-151DEMA22, de fecha 06 de abril de 2022, que acredita la aplicación del Dictamen para la obtención del Potencial Constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de Uso de Suelo e Intensidad de Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya, número **S-34 SEDUVI/1443/2020**, de fecha 21 de diciembre de 2020, el cual otorga al predio **uso de suelo mixto y 10 niveles adicionales**, quedando con una superficie máxima de construcción de **7,860.20 m²** sobre nivel de banqueta para **comercio en planta baja y 105 viviendas**.



Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

Adicionalmente, para el predio de mérito se registró el folio **AFSACT2021-001** al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”, publicado en la GOCDMX el **27 de julio de 2021**, al amparo del cual se ejecutaron los trabajos de demolición total de los inmuebles preexistentes, contando además con Dictamen de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1784/2021, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-579/2021 y con Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial, que autorizan los trabajos de demolición total y el proyecto de obra nueva; **no obstante, no contó con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición antes del 31 de diciembre de 2022**, incumpliendo con el plazo establecido para la regularización del proyecto “Patio Progreso”. -----

Asimismo, el predio investigado cuenta con Folio de Registro **AFSACT2022-002** al “Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la demarcación territorial Miguel Hidalgo”, publicado en la GOCDMX en fecha **11 de agosto de 2022**; sin embargo, el proyecto “Patio Progreso” inició actividades de demolición previo a la publicación del citado Acuerdo, por lo que no encuadra dentro de su objeto y por lo tanto no puede sujetarse a su aplicación. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a dar de baja o cancelar los folios de registro **AFSACT2021-001** y **AFSACT2022-002** a los Acuerdos de Facilidades Administrativas para proyectos del SAC Tacubaya, publicados en la GOCDMX el 27 de julio de 2021 y el 11 de agosto de 2022, respectivamente, de conformidad con las disposiciones establecidas en los citados Acuerdos. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 03 y 19 de mayo de 2022, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con dos frentes, uno sobre calle General Salvador Alvarado y otro sobre calle Progreso; constatando que el inmueble identificado con el número 108 de la calle Progreso se encontraba parcialmente demolido, mientras que en el resto del predio no se observaron cuerpos constructivos preexistentes. Durante las diligencias se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0173/2022/OB, de fecha 29 de abril de 2022; asimismo, se observó una lona con información de los trabajos de demolición, que refería “CÉDULA DE PUBLICITACIÓN VECINAL” sin indicar número de folio. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de constancia de publicitación vecinal, licencia de construcción especial para demolición y registro de manifestación de construcción. En respuesta, por cuanto hace a los trabajos de demolición, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/1857/2022, recibido en esta Procuraduría en fecha 16 de agosto de 2022, la Subdirección de Licencia adscrita a la Dirección Ejecutiva en comento, informó que en fecha 12 de abril de 2022 el particular ingresó una solicitud de trámite de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición, para la cual se emitió un Acuerdo de Prevención. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

Por lo que en seguimiento a la información proporcionada por la Alcaldía Miguel Hidalgo, esta unidad administrativa giró un nuevo oficio a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, solicitando informar si la prevención para el trámite de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición fue desahogada y, en su caso, si emitió la Licencia de Construcción Especial correspondiente; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades con número de expediente 0173/2022/OB, así como el estado que guarda el procedimiento. En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que el 20 de abril de 2022 se ejecutó la orden de visita de verificación número 0173/2022/OB, derivado de la cual se emitió el Acuerdo Administrativo número AMH/DGGAJ/OF-509/2022, en el que se determinó imponer como medida de seguridad el estado de suspensión de actividades, debido a que se incurrió en la violación a los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 15 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio motivo de denuncia se reanudaron los trabajos de demolición, sin observar sellos de suspensión de actividades.

En razón de lo anterior, se notificó un nuevo oficio a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a efecto de que informara si emitió Acuerdo para el levantamiento del estado de suspensión de actividades, o si el procedimiento con número de expediente 0173/2022/OB fue impugnado. En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que se cuenta con un procedimiento jurisdiccional ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, el cual se encuentra en substanciación y que guarda relación directa con los hechos informados por esa Alcaldía.

Por otra parte, en fechas 23 de mayo y 26 de junio de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otros reconocimientos de hechos en el lugar objeto investigación, constatando que el predio se mantiene sin actividades constructivas y continúa delimitado con tapiales metálicos; asimismo, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, los cuales refieren "JUICIO DE AMPARO 1663/2022", de fecha 28 de abril de 2023.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de la Unidad Departamental de Amparos y de lo Contencioso Administrativo de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que dentro del Juicio de Amparo 1663/2022, se cuenta con un procedimiento jurisdiccional ante el Juzgado Primero de Distrito en Materia Administrativa de la Ciudad de México, que guarda relación directa con los hechos que se investigan en el presente procedimiento. Cabe mencionar que a la fecha, esta Procuraduría no cuenta con información de que el Juicio referido haya sido resuelto en definitiva y se encuentre firme.

Posteriormente, en fecha 30 de agosto de la presente anualidad, durante un reconocimiento de hechos personal adscrito a esta entidad constató que el predio continúa con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de fecha 29 de agosto de 2023, los cuales refieren "J.A. 1663/2022"; sin constatar trabajos constructivos.



Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que el inmueble ubicado en calle General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, **no contó con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición**; asimismo, tampoco se advierte que cuente con Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva ni con Registro de Manifestación de Construcción. Cabe mencionar que actualmente no se realizan trabajos de demolición ni de obra nueva, por lo que previo a la ejecución de trabajos constructivos, el particular deberá tramitar los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. –

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si la prevención para el trámite de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición fue desahogada y, en su caso, si emitió la respectiva Licencia de Construcción Especial; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio objeto de denuncia ubicado en calle **General Salvador Alvarado número 61, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Progreso número 108 y General Salvador Alvarado número 61, con base en la Licencia de Fusión de predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS007/2020 y la Constancia de Alineamiento y Número oficial folio 457/2020. Asimismo, contó con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios folio F-151-2019. -----
2. De conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno). -----

Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI. -----

3. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató únicamente un inmueble preexistente con nomenclatura 108, con frente sobre calle Progreso, el cual se encontraba parcialmente demolido, mientras que en el resto del predio no se observaron cuerpos constructivos preexistentes. Además, se observaron letreros con información de un Aviso de Inscripción al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”, con folio de registro **AFSACT2021-001**.

4. En materia de conservación patrimonial, cuenta con el dictamen técnico favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0058/2021 y su revalidación SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0739/2022, para los trabajos de demolición y el proyecto de obra nueva, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
5. Respecto del “**Acuerdo por el que se Constituye el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya en la Delegación Miguel Hidalgo**”, el predio motivo de denuncia cuenta con Dictamen para la obtención del Potencial Constructivo mediante la aplicación de la Bolsa de Uso de Suelo e Intensidad de Construcción del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya, número **S-34 SEDUVI/1443/2020**, de fecha 21 de diciembre de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual otorga al predio **uso de suelo mixto y 10 niveles adicionales**, quedando con una superficie máxima de construcción de 7,860.20 m² sobre nivel de banqueta para comercio en planta baja y 105 viviendas.

Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5824-151DEMA22, de fecha 06 de abril de 2022, que acredita la aplicación del Dictamen número S-34 SEDUVI/1443/2020; Dictamen de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1784/2021 y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-579/2021.

6. Respecto del “**Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya**”, publicado en la GOCDMX el **27 de julio de 2021**, el predio investigado obtuvo el Folio de Registro **AFSACT2021-001**, de fecha 10 de septiembre de 2021; sin embargo, no contó con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición antes del 31 de diciembre de 2022, **incumpliendo con el plazo establecido para la regularización** del proyecto “Patio Progreso”, aunado a que el particular no presentó la solicitud de prórroga prevista en las disposiciones del citado Acuerdo.
7. Respecto del “**Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la demarcación territorial Miguel Hidalgo**”, publicado en la GOCDMX el **11 de agosto de 2022**, el predio de mérito cuenta con el Folio de Registro **AFSACT2022-002**, de fecha 16 de diciembre de 2022; no obstante, el proyecto “Patio Progreso” inició actividades de demolición previo a la publicación del citado Acuerdo, por lo que no encuadra dentro de su objeto y por lo tanto no puede sujetarse a su aplicación.
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias, tendientes a dar de baja o cancelar los folios de registro **AFSACT2021-001** y **AFSACT2022-002** a los Acuerdos de Facilidades Administrativas para proyectos del SAC Tacubaya, publicados en la GOCDMX el 27 de julio de 2021 y el 11 de agosto de 2022, respectivamente, de conformidad con las disposiciones establecidas en los citados Acuerdos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1975-SOT-479
Y acumulados PAOT-2022-2002-SOT-487,
PAOT-2022-2459-SOT-626

9. Durante los reconocimientos de hechos más recientes, se constató que el predio se mantiene sin actividades constructivas y continúa delimitado con tapias metálicas; asimismo, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
10. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si la prevención para el trámite de Publicitación Vecinal para Licencia de Demolición fue desahogada y, en su caso, si emitió la respectiva Licencia de Construcción Especial; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----
11. Previo a la ejecución de trabajos de obra nueva en el predio de mérito, se deberá contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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/ACH/MAZA